2010

서울 네이버후드 공간패턴 연구

Seoul Neighborhood Spatial Pattern Study

여 혜 진 · 변 미 리

서울시정개발연구원
Seoul Development Institute

연구진

서울시정개발연구원

연구책임 여 혜 진
도시기반연구본부 부연구위원

공동연구 변 미 리
창의시정연구본부 연구위원

연 구 원 백 세 나
도시기반연구본부 연구원

전 혜 선
도시기반연구본부 연구원

조 윤 이
도시기반연구본부 연구정리원

김 진 아
도시기반연구본부 연구정리원

외부연구진

한 광 야
동국대학교 건축학과 부교수

미 디 어 리 서 치

서울연구원 The Seoul Institute

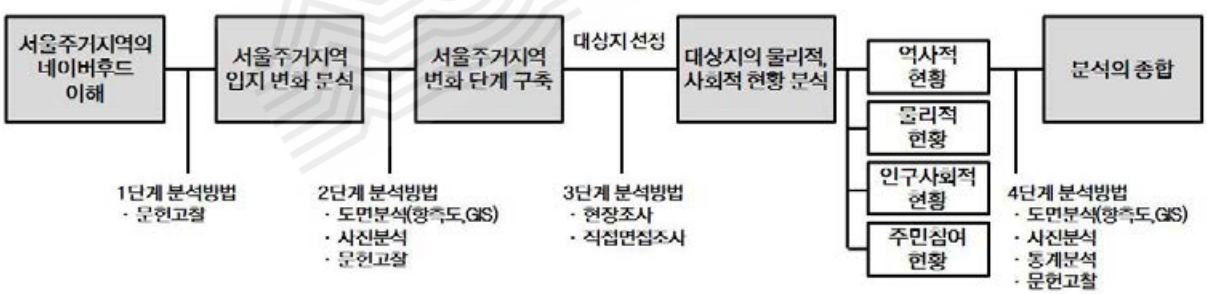
이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

연구요약

이 연구는 주거환경의 사용자인 거주자가 인지하는 네이버후드의 물리적이고 사회적인 특성을 분석하여 서울의 네이버후드 구성가능성을 탐색할 수 있는 기초자료를 구축하고, 네이버후드 관점으로 서울의 주거환경을 고찰하는 논의의 기초를 놓는 것을 주요 목적으로 한다. 이는 현행 주거환경 정비방식이 서울의 고유하고 독특한 네이버후드가 지속되기 어려운 방식이라는 문제제기에서 시작된다. 서울의 주거환경 정비방식은 주택 노후도의 관점에서 오래된 주거환경을 전면적으로 철거하고 새로운 아파트 단지형 주거환경으로 전환하는 대규모 주택재건축사업과 뉴타운사업으로만 운영된다. 이러한 정비방식은 오래되고 거주자의 사회적 관계망이 잘 구축된 네이버후드의 공간·사회적 기반을 짜깁기식으로 분열·훼손하지만, 기존의 주거환경 정비 패러다임을 대체할 만한 제안은 여전히 미흡한 실정이다.

연구는 문헌고찰, 현장조사, 직접면접조사에 의한 자료·도면·통계자료 분석으로 진행되었다. 첫 번째 분석단계는 문헌고찰, 국토지리정보원의 예전지형도 분석, ArcGIS 도면 분석에 의한 서울 주거환경 변화과정의 고찰과 특성 분석이다. 두 번째 분석단계는 사례대상지에 대한 심층분석으로, 문헌고찰, 통계자료 분석, 현장조사, 직접면접조사에 의한 대상지 주거환경, 거주자의 네이버후드 관련 의식, 거주자의 네이버후드 공간영역 인지도, 거주자의 거주지 주변 근린생활시설 이용행태 조사와 이들 간 관련성을 살펴보는 상관분석이다. 연구의 주요흐름과 분석방법, 그리고 국내외 사례대상지는 다음과 같다.



사례대상지		위치	입지	특성
국내 사례	사례 1. 공덕-아현동 일대	한국 서울	서북권 지역중심·지구중심 역세권	고층고밀 공동주택단지로 급격한 주거환경변화
	사례 2. 구로-가리봉동 일대	한국 서울	서남권 디지털산업단지 배후 역세권	산업단지 주변 저소득층 밀집주거지
	사례 3. 서초동 일대	한국 서울	동남권 대학가·역세권	고소득층 단독주택지
	사례 4. 왕십리-한양대 일대	한국 서울	서북권 대학가·역세권	역세권정비사업
	사례5. 혜화-이화동 일대	한국 서울	도심 사대문 주변	전통적 부촌·대학문화

사례대상지		위치	입지	특성
해외 사례	사례 1. 블룸스버리(Bloomsbury)	영국 런던	도심	문화·대학가
	사례 2. 카르티에 라탱 (Quartier Latin)	프랑스 파리	도심	문화·대학가
	사례 3. 리튼하우스 스퀘어 (Rittenhouse Square)	미국 필라델피아	도심	고밀도주거 타운하우스
	사례 4. 포레스트 힐즈 가든 (Forest Hills Garden)	미국 뉴욕	교외	전원도시
	사례 5. 텐트시티(Tent City)	미국 보스턴	도심	도심 재개발

서울의 사례대상지 분석을 종합하면, 네이버후드 인지영역은 군집형, 확산형, 확장형, 단일형의 유형적 특성을 가지며, 거주자의 생활편의시설 이용행태는 가로형, 근거리형, 원거리형, 혼합형의 유형적 특성을 가진다. 네이버후드 인지영역 중 가장 우세한 유형은 군집형이며 평균 3~4개의 소블록으로 구성된 5~15만㎡ 규모가 네이버후드로 설정되고, 시설이용 행태유형 중 가장 우세한 유형은 가로형이다. 거주자는 거주지를 중심으로 연접하는 주변환경을 네이버후드 영역으로 인지하는 경향이 우세하지만, 대블록을 정의하는 간선가로를 넘어서 주변 대블록까지 광범위하게 네이버후드를 인지하는 사례도 상당수 있다. 네이버후드 인지영역의 물리적 규모는 편차가 크지만, 평균규모는 반경 약 187m, 면적 110,000㎡로 주거지 계획에서 활용되는 개념적인 네이버후드 유닛보다 작은 편이다.

그러나 이것이 계획된 주거환경의 네이버후드 유닛과 거주자가 인지하는 네이버후드 영역 간의 상이한 특성을 보인다고 일반화하기에는 한계가 있다. 특히 네이버후드 인지영역에 관한 응답결과, 시설이용 행태에 관한 응답결과, 이웃에 관한 응답결과가 모두 공간적으로 공통적인 패턴을 형성하지 않음을 보여줘 거주자의 네이버후드에 대한 물리적이고 사회적인 이해력이 잘 발달되어 있지 않다고 보는 것이 적절할 것이다. 한편, 우세한 유형인 군집형과 가로형은 상호 관련성이 높은 것으로 나타나 거주자는 거주지를 중심으로 네이버후드를 구성하면서 네이버후드 영역 내의 주요 생활가로를 따라 생활의 필요를 만족시키고 있다고 할 수 있다. 즉, 네이버후드 인지영역 유형과 시설이용 행태 유형은 공간의 규모 및 특성과 행태 패턴 간 관련성이 있다.

거주자의 성별, 연령, 거주기간, 국적, 신분, 가구유형, 주거유형, 직업, 학력, 가구 소득, 주택소유형태, 이웃관계, 사회적 참여현황, 삶의 질 인식, 네이버후드 만족도 및 안전도, 어메니티에 관한 사회적 특성과 분석된 네이버후드 인지영역 유형 및 시설이용 행태 유형 간 상관분석 결과, 네이버후드 인지영역 유형 및 시설이용 행태 유형과 관련성이 있는 변수는 가구유형과 주거유형이며 이외 분석변수와의 관련성은 낮은 것으로 나타났다. 이는 미국의 네이버후드 관련연구에서 관련성이 높은 변수로 제시된 소득계층, 인종·민족, 가구구성과 약간의 차이를 보인다.

시사점 및 향후과제

해외 사례연구가 제시하는 시사점은 모든 네이버후드가 조성 또는 생성 후 일련의 변화과정을 거치면서 성장되고 발전되며 도태되는데, 이러한 네이버후드 변화 과정의 직접적인 내부 요인은 네이버후드 구성원인 거주자의 변화이며, 외적인 요인은 시간의 흐름에 따른 주거 유닛과 세대주의 노후화, 그리고 로컬 경제의 성장 및 불황이다. 전자는 주변 네이버후드의 개발 또는 교외지의 개발로 인해 발생하는 기존 네이버후드 내 거주자의 유출과 유출된 틈을 메워 주는 새로 유입된 거주자의 역할로 결정된다. 후자는 기존 거주자의 사망과 분가에 따른 주거세대의 분화와 세대주의 변화, 주거유닛의 재개발 등에 의해 결정되며, 일반적으로 약 25~30년 주기로 꾸준히 변화되고 있다. 정책결정의 관점에서 흥미로운 점은 상당히 예측이 가능한 후자의 네이버후드 변화 사이클에서 '전자와 관련된 어떤 정책결정을 언제, 그리고 어떻게 조합하여 시행할 것인가'이다.

결론적으로 지속적인 도시 네이버후드의 바람직한 성장과 진화의 핵심요소는 크게 세 가지로 제시할 수 있다. 첫째, 네이버후드의 물리적 환경범위 내에 보행환경 네트워크의 구현, 둘째, 경제·사회적 계층의 생활방식을 표현하는 다양한 형태와 규모의 주거유닛, 그리고 시대적 가치를 표현한 상이한 건축적 형태와 양식 간의 혼합과 조화, 셋째, 개발과정과 운영과정에서 토지소유자, 건물개발자, 임대자의 역할의 분화에 따른 공정한 책임과 의무가 그것이다.

최근 주거환경에 관한 정책에 네이버후드의 개념을 도입한 로스앤젤레스시의 사례는 주목할 만하다. 네이버후드 데이터베이스 구축작업은 로스앤젤레스시의 보존국(Conservancy)과 시민단체인 로스앤젤레스 네이버후드 이니셔티브(Los Angeles Neighborhood Initiative, LANI, 1994년) 간 긴밀한 협력을 통해 이루어지고 있다. LANI는 정기적으로 커뮤니티 포럼을 개최하고 네이버후드 쟁점을 거주자에게 전달하며, 공공과 네이버후드 간 갈등과 마찰의 중재역할을 담당하고 있기도 하다. 이는 행정편의에 의한 공간단위가 아니라 거주자의 삶의 지속성과 소속감, 장소성이 통합된 공간단위를 도시관리의 대상으로 삼는 정책적 전환의 기초가 되고 있다.

그런데 서울의 경우 도시형 타운하우스, 도시형 생활주택 등 다양한 주거유형의 사업모델을 개발하고 있지만, 물리적인 환경 개선에 머무르고 거주자의 일상생활의 질 향상 및 네이버후드 관리 등에 관한 보다 근본적이고 본질적인 정책적 해법에는 다가가지 못하고 있다. 이는 주거환경의 사회문화적 특성, 즉 물리적 공간과 사회적 관계망의 통합으로 작동하는 네이버후드의 실증적인 특성이 배제된 정비모델을 양산하고 있기 때문이다.

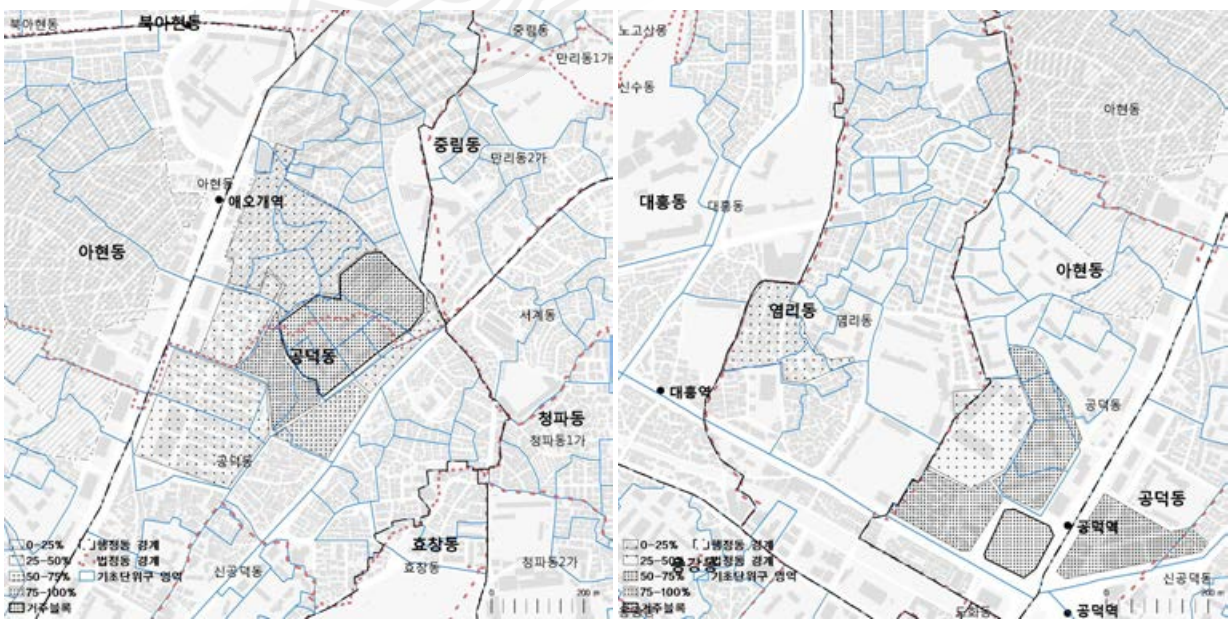
주목해야 할 점은 주거환경을 구성하는 네이버후드가 사회적 관계망과 물리적 공간이 통합되어 작동하는 사회적 공간의 기본단위로 주거환경의 가치와 주거환경정비패러다임의 방향을 재설정하는 기본바탕이 되어야 한다는 점이다. 주거환경의 정비와 관리방식에 있어서는 기존의 주택재건축사업이나 도시정비사업이 아니라 주거환경이 조성되면서 오랜 기간 축적된 주변 인프라를 유지·개선하고 이와 연계·활용되어 기존 주거환경을 지속가능하게 하는 네이버후드 재생형 디자인 솔루션이 개발되어야 한다. 이러한 방식을 도입

하기 위해서는 현재 서울의 주거환경을 구성하는 거주자가 인지하는 네이버후드의 공간적 범위, 특성, 사회적 관계망의 현주소를 실증적으로 파악하여 기초자료를 구축하는 것이 선행되어야 한다.

특히 네이버후드의 공간영역을 파악하는 데이터베이스 구축과 관련된 기초연구의 축적이 시급하다. 네이버후드의 물리적 영역을 현재 주거환경의 행정관리 단위로 활용하고 있는 행정동, 법정동, 그리고 기초통계의 단위로 활용하고 있는 기초단위구의 경계와 겹쳐보았을 때, 거주자의 네이버후드 인지영역, 행정동, 법정동, 기초단위구 영역은 대체로 유의미한 관련성을 갖지 않고 있다. 즉, 행정적인 차원에서 주거환경의 물리적 특성을 관리하거나 인구사회학적 특성을 관리하는 공간단위는 거주자가 체험하고 사회적 관계망을 구축하며 개인적이고 사회적인 삶의 터로서 주거환경의 안정성을 요구하는 물리적 장소와는 관련성이 매우 낮다.

또한, 주거환경계획시 주거지의 중심적 기능을 담당하도록 계획되는 지하철역, 공공시설, 학교, 오픈 스페이스는 지하철역을 제외하고 그러한 기능적 역할과 관련성이 낮은 것으로 나타난다. 지하철역의 중심적 경향도 네이버후드가 역세권 네이버후드의 질을 갖는다고 보기에는 미흡한 수준이다. 이러한 관찰결과는 주거환경계획과 정책의 새로운 시각과 접근을 요구하는 것이다.

이 연구는 기초연구로서 연구대상지를 선정하여 자료의 구축과 관찰분석을 통한 서울의 네이버후드 구성가능성을 논의하고 그 특성을 살펴본 시론적 연구이다. 즉, 이 연구가 제시하는 서울의 네이버후드 구성가능성과 잔존하는 네이버후드의 특성, 거주자의 네이버후드 인지 특성 등은 실험적인 단계의 자료로 보아야 하며, 네이버후드 관점에서 주거환경을 고찰하는 연구방법론도 하나의 대안으로 보고 향후 연구에서는 다양한 방법론적 모색이 이루어져야 한다. 주거지정비 패러다임 전환의 철학적 중심에서 네이버후드를 쟁점화하기 위해서는 서울의 주거환경 전체에 대한 광범위한 기초자료 구축과 네이버후드 연구가 진행되어야 한다.



목 차

Chapter 1. 네이버후드에 관한 시론적 연구 설계

1. 주거환경을 어떻게 네이버후드 관점에서 볼 것인가 ····· 3
1.1. 논의의 쟁점: 네이버후드의 정의 ····· 3
1.2. 논의의 쟁점: 주거공간과 공동체의 통합적 이해 ····· 7
1.3. 논의의 쟁점: 네이버후드의 실증 방법 ····· 10

2. 서울 네이버후드의 구성적 여건 및 가능성 ····· 19
2.1. 서울 주거환경의 변화 ····· 19
2.2. 서울 주거환경의 네이버후드 구성 여건 ····· 45

3. 네이버후드 시론적 연구 설계 ····· 52
3.1. 연구배경 및 목적 ····· 52
3.2. 연구범위 및 방법 ····· 54

Chapter 2. 서울 주거환경의 여건과 특성

4. 공덕-아현동 일대 대상지 ····· 61
4.1. 서울 서북권역에서 공덕-아현동 일대의 물리적 가치 ····· 62
4.2. 공덕-아현동 일대의 형성 및 변화과정 ····· 63
4.3. 공덕-아현동 일대 대상지의 공간적 특성 ····· 65
4.4. 공덕-아현동 일대 대상지의 기능적 특성 ····· 71
4.5. 공덕-아현동 일대의 거주자 특성 ····· 77

5. 구로-가리봉동 일대 대상지 ····· 82
5.1. 서울 서남권역에서 구로-가리봉동 일대의 물리적 가치 ····· 83
5.2. 구로-가리봉동 일대의 형성 및 변화과정 ····· 84
5.3. 구로-가리봉동 일대 대상지의 공간적 특성 ····· 88

서울연구원 The Seoul Institute

5.4. 구로-가리봉동 일대 대상지의 기능적 특성 ····· 94
5.5. 구로-가리봉동 일대의 거주자 특성 ····· 105

6. 서초동 일대 대상지 ····· 111
6.1. 서울 동남권역에서 서초동 일대의 물리적 가치 ····· 112
6.2. 서초동 일대의 형성 및 변화과정 ····· 113
6.3. 서초동 일대 대상지의 공간적 특성 ····· 116
6.4. 서초동 일대 대상지의 기능적 특성 ····· 122
6.5. 서초동 일대의 거주자 특성 ····· 130

7. 왕십리-한양대학교 일대 대상지 ····· 135
7.1. 서울 동북권역에서 왕십리-한양대학교 일대의 물리적 가치 ····· 136
7.2. 왕십리-한양대 일대의 형성 및 변화과정 ····· 136
7.3. 왕십리-한양대 일대 대상지의 공간적 특성 ····· 140
7.4. 왕십리-한양대 일대 대상지의 기능적 특성 ····· 146
7.5. 왕십리-한양대 일대의 거주자 특성 ····· 154

8. 혜화-이화동 일대 대상지 ····· 159
8.1. 서울 도심권에서 혜화-이화동 일대의 물리적 가치 ····· 160
8.2. 혜화-이화동 일대의 형성 및 변화과정 ····· 161
8.3. 혜화-이화동 일대 대상지의 공간적 특성 ····· 165
8.4. 혜화-이화동 일대 대상지의 기능적 특성 ····· 171
8.5. 혜화-이화동 일대의 거주자 특성 ····· 179

Chapter 3. 해외 네이버후드 사례 고찰

9. 블룸스버리 네이버후드, 런던 ····· 187
9.1. 블룸스버리 네이버후드와 런던 ····· 187
9.2. 런던 블룸스버리 네이버후드의 공간범위 ····· 192
9.3. 블룸스버리 네이버후드의 보행환경과 주변과의 연계 ····· 194
9.4. 블룸스버리 네이버후드의 물리적 환경 특성 ····· 201
9.5. 소결 ····· 208

서울연구원 The Seoul Institute

10. 카르티에 라탱, 파리 ····· 210
10.1. 카르티에 라탱과 파리 ····· 210
10.2. 카르티에 라탱의 공간범위 ····· 216
10.3. 카르티에 라탱의 보행환경과 주변과의 연계 ····· 218
10.4. 카르티에 라탱의 물리적 환경 특성 ····· 224
10.5. 소결 ····· 229

11. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드, 필라델피아 ····· 230
11.1. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드와 필라델피아 ····· 230
11.2. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 공간범위 ····· 237
11.3. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 보행환경과 주변과의 연계 ····· 239
11.4. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 물리적 환경 특성 ····· 245
11.5. 소결 ····· 252

12. 포레스트 힐즈 가든, 뉴욕 ····· 253
12.1. 포레스트 힐즈 가든과 뉴욕 ····· 253
12.2. 포레스트 힐즈 가든의 공간범위 ····· 256
12.3. 포레스트 힐즈 가든의 보행환경과 주변과의 연계 ····· 258
12.4. 포레스트 힐즈 가든의 물리적 환경 특성 ····· 263
12.5. 소결 ····· 268

13. 텐트시티, 보스턴 ····· 269
13.1. 텐트시티와 보스턴 사우스 엔드 ····· 269
13.2. 텐트시티 네이버후드의 공간범위 ····· 275
13.3. 텐트시티의 보행환경과 주변과의 연계 ····· 279
13.4. 텐트시티의 물리적 환경 특성 ····· 284
13.5. 소결 ····· 288

14. 해외사례의 시사점 ····· 289

서울연구원 The Seoul Institute

Chapter 4. 서울 네이버후드의 구성 가능성

15. 네이버후드 인지영역 및 시설이용 행태 특성 ····· 295
15.1. 네이버후드 인지영역 및 시설이용 행태 조사방법 ····· 295
15.2. 네이버후드 인지영역 및 시설이용 행태 유형 ····· 298
15.3. 네이버후드 인지영역 유형 및 특성 ····· 302
15.4. 대상지별 시설이용 행태 유형 ····· 321

16. 서울 네이버후드 대상지의 사회문화적 특성 ····· 329
16.1. 대상지 사회문화적 프로파일 비교 ····· 329
16.2. 대상지의 사회적 연결망 ····· 337
16.3. 대상지의 사회적 참여 ····· 340
16.4. 대상지의 삶의 질과 어메니티 ····· 344

17. 상관관계 분석 ····· 350
17.1. 상관분석을 위한 변수 설정 ····· 350
17.2. 네이버후드 인지영역과 시설이용 행태 상관분석 ····· 351
17.3. 거주자의 사회적 특성과 네이버후드의 물리적 특성 ····· 358

18. 연구의 종합 및 결론 ····· 370

참고 문헌 ····· 385
부 록 ····· 395
영문 요약 ····· 431

서울연구원 The Seoul Institute

표 목 차

표. 서울시 주택 노후도 ····· 8
표. 서울시 노후도 30년 미만 주택 ····· 9
표. 계획개념으로서 페리의 네이버후드 유닛 관련연구 ····· 11
표. 네이버후드 유닛에 관한 실증적 연구 ····· 11
표. 주거지 계획의 시기별 특성 변화 ····· 12
표. 직접면접조사 응답자 구성 ····· 59
표. 공덕-아현동 일대 대상지 블록규모 ····· 67
표. 공덕-아현동 일대 대상지 필지규모 ····· 68
표. 공덕-아현동 일대 대상지 주거유형 ····· 68
표. 공덕-아현동 일대 대상지 건물층수 ····· 69
표. 공덕-아현동 일대 대상지 주거유형 ····· 72
표. 공덕-아현동 일대 대상지 주거노후도 ····· 72
표. 공덕-아현동 일대 대상지 편의시설 ····· 75
표. 공덕-아현동 일대 대상지 공공시설 ····· 75
표. 공덕-아현동 일대 대상지 어메니티시설 ····· 75
표. 공덕-아현동 일대 가구규모 ····· 77
표. 공덕-아현동 일대 주택형태(가구주) ····· 78
표. 공덕-아현동 일대 가구소득 : 구간소득(가구원) ····· 78
표. 공덕-아현동 일대 학력(가구원) ····· 79
표. 공덕-아현동 일대 서울시민 고향인식도(가구원) ····· 80
표. 공덕-아현동 일대 단체활동 참여경험(가구원) ····· 80
표. 공덕-아현동 일대 행복지수(가구원) ····· 81
표. 구로-가리봉동 일대 대상지 블록규모 ····· 90
표. 구로-가리봉동 일대 대상지 필지규모 ····· 90
표. 구로-가리봉동 일대 대상지 건축층수 ····· 91
표. 구로-가리봉동 일대 대상지 주거유형 ····· 97
표. 구로-가리봉동 일대 대상지 주거노후도 ····· 97
표. 구로-가리봉동 일대 대상지 편의시설 ····· 103
표. 구로-가리봉동 일대 대상지 어메니티시설 ····· 103

서울연구원 The Seoul Institute

표. 구로-가리봉동 일대 대상지 공공시설 ····· 104
표. 구로-가리봉동 일대 가구규모 ····· 105
표. 구로-가리봉동 일대 주택형태(가구주) ····· 106
표. 구로-가리봉동 일대 가구소득 : 구간소득(가구원) ····· 107
표. 구로-가리봉동 일대 학력(가구원) ····· 108
표. 구로-가리봉동 일대 서울시민 고향인식도(가구원) ····· 108
표. 구로-가리봉동 일대 단체활동 참여경험(가구원) ····· 109
표. 구로-가리봉동 일대 행복지수(가구원) ····· 110
표. 서초동 일대 대상지 블록규모 ····· 118
표. 서초동 일대 대상지 필지규모 ····· 118
표. 서초동 일대 대상지 건축층수 ····· 119
표. 서초동 일대 대상지 주거유형 ····· 122
표. 서초동 일대 대상지 주거노후도 ····· 122
표. 외부인 출입제한 주거지역인 단독주택단지 ····· 126
표. 서초동 일대 대상지 편의시설 ····· 128
표. 서초동 일대 대상지 공공시설 ····· 128
표. 서초동 일대 대상지 어메니티시설 ····· 128
표. 서초동 일대 가구규모 ····· 130
표. 서초동 일대 주택형태(가구주) ····· 131
표. 서초동 일대 가구소득 : 구간소득(가구원) ····· 132
표. 서초동 일대 학력(가구원) ····· 132
표. 서초동 일대 서울시민 고향인식도(가구원) ····· 133
표. 서초동 일대 단체활동 참여경험(가구원) ····· 134
표. 서초동 일대 행복지수(가구원) ····· 134
표. 왕십리-한양대 일대 대상지 블록규모 ····· 142
표. 왕십리-한양대 일대 대상지 필지규모 ····· 143
표. 왕십리-한양대 일대 대상지 건물층수 ····· 143
표. 왕십리-한양대 일대 대상지 주거유형 ····· 148
표. 왕십리-한양대 일대 대상지 주거노후도 ····· 148
표. 왕십리-한양대 일대 대상지 편의시설 ····· 152
표. 왕십리-한양대 일대 대상지 공공시설 ····· 152
표. 왕십리-한양대 일대 대상지 어메니티시설 ····· 152

서울연구원 The Seoul Institute

표. 왕십리-한양대 일대 가구규모 ····· 154
표. 왕십리-한양대 일대 주택형태(가구주) ····· 155
표. 왕십리-한양대 일대 가구소득 : 구간소득(가구원) ····· 155
표. 왕십리-한양대 일대 학력(가구원) ····· 156
표. 왕십리-한양대 일대 서울시민 고향인식도(가구원) ····· 157
표. 왕십리-한양대 일대 단체활동 참여경험(가구원) ····· 157
표. 왕십리-한양대 일대 행복지수(가구원) ····· 158
표. 혜화-이화동 일대 대상지 블록규모 ····· 167
표. 혜화-이화동 일대 대상지 필지규모 ····· 167
표. 혜화-이화동 일대 대상지 건축층수 ····· 168
표. 혜화-이화동 일대 대상지 주거유형 ····· 175
표. 혜화-이화동 일대 대상지 주거노후도 ····· 175
표. 혜화-이화동 일대 대상지 편의시설 ····· 177
표. 혜화-이화동 일대 대상지 공공시설 ····· 177
표. 혜화-이화동 일대 대상지 어메니티시설 ····· 177
표. 혜화-이화동 일대 가구규모 ····· 179
표. 혜화-이화동 일대 주택형태(가구주) ····· 180
표. 혜화-이화동 일대 가구소득 : 구간소득(가구원) ····· 180
표. 혜화-이화동 일대 학력(가구원) ····· 181
표. 혜화-이화동 일대 서울시민 고향인식도(가구원) ····· 182
표. 혜화-이화동 일대 단체활동 참여경험(가구원) ····· 182
표. 혜화-이화동 일대 행복지수(가구원) ····· 183
표. 런던에 분포하는 레지덴셜 스퀘어 특징 ····· 194
표. 블룸스버리 내 스퀘어 규모 ····· 201
표. 러셀스퀘어 물리적 현황 ····· 203
표. 베드포드 플레이스 물리적 현황 ····· 205
표. 사우스앰턴 로우 물리적 현황 ····· 205
표. 카르티에 라탱 보행네트워크의 중심노드 구성요소 ····· 220
표. 네이버후드 거주자의 주요 활동 장소 ····· 222
표. 카르티에 라탱의 플라스 공간 개요 ····· 225
표. 파리 카르티에 라탱 블러바드 생 미셸(Boulevard St. Michel) 물리적 현황 ····· 226
표. 뤼 생 자큐(Rue Saint Jacques) 물리적 현황 ····· 227

서울연구원 The Seoul Institute

표. 블러바드 생 제르맹(Boulevard St. Germain) 물리적 현황 ····· 228
표. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 주요 건물 ····· 246
표. 리튼하우스 스퀘어 물리적 현황 ····· 247
표. 월넛 스트리트(Walnut Street) 물리적 현황 ····· 249
표. 디랜시 플레이스(Delancey Place) 물리적 현황 ····· 251
표. 그린웨이 테라스 물리적 현황 ····· 264
표. 노스 그린웨이(North Greenway) 물리적 현황 ····· 264
표. 텐트시티 주거유닛과 평균 월세(1989년) ····· 277
표. 텐트시티의 기능별 구성 ····· 281
표. 사우스 웨스트 코리더 물리적 현황 ····· 285
표. 다트마우스 스트리트 물리적 현황 ····· 286
표. 대상지 조사 블록 현황 ····· 296
표. 네이버후드 인지영역 유형별 샘플 ····· 299
표. 시설이용 행태 유형별 샘플 ····· 301
표. 대상지별 네이버후드 인지영역 유형 구성비 ····· 302
표. 대상지별 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형의 연접블록 개수 ····· 304
표. 네이버후드 인지영역 면적 ····· 305
표. 대상지별 시설이용 행태 유형 구성비 ····· 321
표. 5개 사례 대상지 인구구성적 특성 ····· 331
표. 사례 대상지 평균 가구원수 ····· 333
표. 사례 대상지 학력분포 ····· 333
표. 사례 대상지 가구평균소득 ····· 334
표. 사례 대상지 주거형태 ····· 335
표. 사례 대상지 고향인식도(가구원) ····· 336
표. 사례 대상지 이웃모임 종류 ····· 337
표. 사례 대상지 이웃모임 장소 ····· 338
표. 사례 대상지 이웃과의 모임 범위 ····· 339
표. 사례 대상지 이웃모임의 관심도 ····· 340
표. 응답자 특성에 따른 이웃모임의 관심도 ····· 341
표. 사례 대상지 이웃주민 주최 행사 참여 경험 ····· 341
표. 사례 대상지 동네 이슈에 관한 공청회·토론회·집회 참여 ····· 342
표. 사례 대상지 모임 불참여 이유 ····· 343

서울연구원 The Seoul Institute

표. 직업별 모임 불참여 이유 ····· 343
표. 사례 대상지의 길에서 이웃과 만남 여부 ····· 344
표. 사례 대상지 동네 내 휴식 및 여가장소 ····· 345
표. 사례 대상지 네이버후드 만족도 ····· 346
표. 사례 대상지 네이버후드 안전도 ····· 346
표. 사례 대상지 동네 질의 중요성 ····· 347
표. 동네 사람들 인식도와 동네 만족도 상관관계 ····· 347
표. 사례 대상지 이웃과의 관계 발전 ····· 348
표. 네이버후드 인지영역 유형과 시설이용 행태 유형 ····· 351
표. 생활편의시설 일주일 평균 이용 ····· 352
표. 네이버후드 인지영역 내 생활편의시설 이용 ····· 354
표. 네이버후드 인지영역 유형별 영역 내 이용시설 분포 ····· 355
표. 사례 대상지 도보 최대 보행시간 ····· 357
표. 사례 대상지 교통수단 최대시간(편도) ····· 357
표. 거주자의 사회적 특성과 네이버후드의 물리적 특성 ····· 359
표. 공덕-아현동 일대 주거유형별 네이버후드 인지영역 유형 ····· 361
표. 구로-가리봉동 일대 주거유형별 네이버후드 인지영역 유형 ····· 361
표. 서초동 일대 주거유형별 네이버후드 인지영역 유형 ····· 362
표. 왕십리-한양대 일대 주거유형별 네이버후드 인지영역 유형 ····· 363
표. 혜화-이화동 일대 주거유형별 네이버후드 인지영역 유형 ····· 363
표. 주거유형별 시설이용 행태 유형 ····· 364
표. 가구유형과 네이버후드 인지영역 유형 ····· 365
표. 가구유형과 시설이용 행태 유형 ····· 366
표. 가구소득 수준과 네이버후드 인지영역 유형 ····· 367
표. 가구소득 수준과 시설이용 행태 유형 ····· 368
표. 이웃모임의 공간범위와 네이버후드 인지영역 유형 ····· 369
표. 대중교통거점(지하철역)과 네이버후드 인지영역 ····· 376
표. 공공시설, 학교, 오픈스페이스와 네이버후드 인지영역 ····· 376

서울연구원 The Seoul Institute

그 림 목 차

그림. 서울시 주거유형 및 뉴타운·보금자리주택 현황 ····· 6
그림. 주거지 정비사업과 주민의식 ····· 7
그림. 뉴욕시민의 네이버후드 쟁점 특성 ····· 7
그림. 서울시 주택 노후도 현황 ····· 8
그림. 서울시 노후도 30년 미만 주택 분포 현황 ····· 9
그림. 선행연구의 네이버후드 공간영역 다이어그램 ····· 11
그림. Beyond the Neighborhood Unit 연구 흐름도 ····· 17
그림. Beyond the Neighborhood Unit에서 작성된 인지지도 사례 ····· 18
그림. 정책·제도에 의한 서울 주거환경 변화 ····· 20
그림. 1단계: 행정구역의 외연적 팽창에 의한 주거지의 면적 확장 ····· 21
그림. 2단계: 내연적 성장에 의한 격자형 주거지 증가 ····· 22
그림. 3단계: 도시철도 네트워크에 의한 주거환경 변화 ····· 23
그림. 4단계: 수도권 베드타운 개발에 의한 서울 주거환경의 2차 외연적 확산 ····· 24
그림. 5단계: 주거지 정비에 의한 신생 주거환경(2009년 서울시 주거지역 및 정비사업구역 지정 현황) 25
그림. 1968년 예전지형도 ····· 26
그림. 1976년 예전지형도 ····· 28
그림. 1987년 예전지형도 ····· 30
그림. 1997년 서울 수치지형도 ····· 32
그림. 2003년 서울시 새주소사업도 ····· 34
그림. 2009년 서울시 새주소사업도 ····· 36
그림. 서울 주거환경의 변화특성 고찰을 위한 샘플 배치도 ····· 38
그림. 서울 주거환경 변화특성별 다이어그램 ····· 49
그림. 연구흐름도 및 분석 방법 ····· 54
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 범위 및 개요 ····· 62
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 변화과정 ····· 64
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 입지 ····· 66
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 지형 ····· 66
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 용도지역(2009년) ····· 67
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 용도지구(2009년) ····· 67

서울연구원 The Seoul Institute

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 블록규모 ····· 68
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 필지규모 ····· 68
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 건물용도 ····· 69
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 건물층수 ····· 69
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 주요 근린시설의 분포와 생활가로 ····· 70
그림. 공덕-아현동 일대 생활가로 구민회관 길 단면도 ····· 70
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 주거노후도 및 정비사업구역 지정 현황 ····· 72
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 주택점유유형 ····· 72
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 주거유형(2003년) ····· 73
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 주거유형(2009년) ····· 73
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 아파트 확산과정 ····· 73
그림. 공덕-아현동 일대 임정9길 서측 입면도 ····· 74
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 편의기능 ····· 76
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 공공복지기능 ····· 76
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 어메니티기능 ····· 76
그림. 공덕-아현동 일대 대상지 편의시설, 공공복지시설 ····· 76
그림. 공덕-아현동 일대 가구규모 ····· 77
그림. 공덕-아현동 일대 주택형태(가구주) ····· 78
그림. 공덕-아현동 일대 가구소득 : 구간소득(가구원) ····· 78
그림. 공덕-아현동 일대 학력(가구원) ····· 79
그림. 공덕-아현동 일대 서울시민 고향인식도(가구원) ····· 80
그림. 공덕-아현동 일대 단체활동 참여경험(가구원) ····· 81
그림. 공덕-아현동 일대 행복지수(가구원) ····· 81
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 범위 및 개요 ····· 83
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 변화과정 ····· 87
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 입지 ····· 88
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 지형 ····· 88
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 용도지역(2009년) ····· 89
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 용도지구(2009년) ····· 89
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 블록규모 ····· 90
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 필지규모 ····· 90
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 건물용도 ····· 91

서울연구원 The Seoul Institute

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 건물층수 ····· 91
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 주요 근린시설의 분포와 생활가로 ····· 92
그림. 구로-가리봉동 일대 생활가로 모아래길 단면도 ····· 93
그림. 구로-가리봉동 일대 생활가로 용주길 단면도 ····· 93
그림. 구로-가리봉동 일대 산업시설 조성시기 ····· 95
그림. 구로-가리봉동 일대 입주기업체 업종별 현황 ····· 95
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 산업시설 현황 ····· 96
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 주거유형(2003년) ····· 98
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 주거유형(2009년) ····· 98
그림. 구로-가리봉동 일대 주거노후도 및 정비사업 구역 지정현황 ····· 98
그림. 구로-가리봉동 일대 주택점유유형 ····· 98
그림. 구로-가리봉동 일대 아파트 확산과정 ····· 99
그림. 구로-가리봉동 일대 다중주택(벌집) 평면도 ····· 101
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 벌집주택의 현황 ····· 101
그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 공업·상업 혼합주택 ····· 102
그림. 구로-가리봉동 일대 새말1길 서측 입면도 ····· 102
그림. 구로-가리봉동 일대 편의기능 ····· 104
그림. 구로-가리봉동 일대 공공복지기능 ····· 104
그림. 구로-가리봉동 일대 어메니티기능 ····· 104
그림. 구로-가리봉동 일대 공공복지 및 어메니티시설 ····· 104
그림. 구로-가리봉동 일대 가구규모 ····· 105
그림. 구로-가리봉동 일대 주택형태(가구주) ····· 106
그림. 구로-가리봉동 일대 가구소득 : 구간소득(가구원) ····· 107
그림. 구로-가리봉동 일대 학력(가구원) ····· 108
그림. 구로-가리봉동 일대 서울시민 고향인식도(가구원) ····· 109
그림. 구로-가리봉동 일대 단체활동 참여경험(가구원) ····· 109
그림. 구로-가리봉동 일대 행복지수(가구원) ····· 110
그림. 서초동 일대 대상지 범위 및 개요 ····· 112
그림. 서초동 일대 대상지 변화과정 ····· 115
그림. 서초동 일대 대상지 입지 ····· 116
그림. 서초동 일대 대상지 지형 ····· 116
그림. 서초동 일대 대상지 용도지역(2009년) ····· 117

서울연구원 The Seoul Institute

그림. 서초동 일대 대상지 용도지구(2009년) ····· 117
그림. 서초동 일대 대상지 블록규모 ····· 118
그림. 서초동 일대 대상지 필지규모 ····· 118
그림. 서초동 일대 대상지 건물용도 ····· 119
그림. 서초동 일대 대상지 건물층수 ····· 119
그림. 서초동 일대 대상지 주요 근린시설의 분포와 생활가로 ····· 120
그림. 서초동 일대 생활가로 사임당길 단면도 ····· 121
그림. 서초동 일대 대상지 주거유형(2003년) ····· 123
그림. 서초동 일대 대상지 주거유형(2009년) ····· 123
그림. 서초동 일대 대상지 주거노후도 및 정비사업구역 지정현황 ····· 123
그림. 서초동 일대 대상지 주택점유유형 ····· 123
그림. 서초동 일대 아파트 확산과정 ····· 124
그림. 서초동 일대 대상지 단독주택단지 현황 ····· 126
그림. 서초동 일대 큰버섯목2길 동측 입면도 ····· 127
그림. 서초동 일대 대상지 업무기능 ····· 127
그림. 서초동 일대 대상지 상업기능 ····· 127
그림. 서초동 일대 대상지 편의기능 ····· 129
그림. 서초동 일대 대상지 공공복지기능 ····· 129
그림. 서초동 일대 대상지 어메니티기능 ····· 129
그림. 서초동 일대 대상지 커뮤니티시설, 공공복지시설 ····· 129
그림. 서초동 일대 가구규모 ····· 130
그림. 서초동 일대 주택형태(가구주) ····· 131
그림. 서초동 일대 가구소득 : 구간소득(가구원) ····· 132
그림. 서초동 일대 학력(가구원) ····· 132
그림. 서초동 일대 서울시민 고향인식도(가구원) ····· 133
그림. 서초동 일대 단체활동 참여경험(가구원) ····· 134
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 범위 및 개요 ····· 136
그림. 왕십리-한양대 일대 주변 지하철 개통과정 ····· 138
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 변화과정 ····· 139
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 입지 ····· 141
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 지형 ····· 141
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 용도지역(2009년) ····· 142

서울연구원 The Seoul Institute

그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 용도지구(2009년) ····· 142
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 블록규모 ····· 143
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 필지규모 ····· 143
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 건물용도 ····· 144
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 건물층수 ····· 144
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 주요 근린시설의 분포와 생활가로 ····· 145
그림. 왕십리-한양대 일대 생활가로 만남1길, 사근동길 단면도 ····· 146
그림. 왕십리-한양대 일대 산업시설 현황 ····· 147
그림. 성동구 산업 추이 ····· 147
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 주거유형(2003년) ····· 149
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 주거유형(2009년) ····· 149
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 주거노후도 및 정비사업구역 지정현황 ····· 149
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 주택점유유형 ····· 149
그림. 왕십리-한양대 일대 아파트 확산과정 ····· 150
그림. 왕십리-한양대 일대 만남1길 서측 입면도 ····· 151
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 편의기능 ····· 153
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 공공복지기능 ····· 153
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 어메니티기능 ····· 153
그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 어메니티시설, 공공복지시설 ····· 153
그림. 왕십리-한양대 일대 가구규모 ····· 154
그림. 왕십리-한양대 일대 주택형태(가구주) ····· 155
그림. 왕십리-한양대 일대 가구소득 : 구간소득(가구원) ····· 156
그림. 왕십리-한양대 일대 학력(가구원) ····· 156
그림. 왕십리-한양대 일대 서울시민 고향인식도(가구원) ····· 157
그림. 왕십리-한양대 일대 단체활동 참여경험(가구원) ····· 158
그림. 왕십리-한양대 일대 행복지수(가구원) ····· 158
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 범위 및 개요 ····· 160
그림. 18세기 조선시대 혜화-이화동 일대 행정구역 ····· 163
그림. 19세기 조선시대 혜화-이화동 일대 지도 ····· 164
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 변화과정 ····· 164
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 입지 ····· 166
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 지형 ····· 166

서울연구원 The Seoul Institute

그림. 혜화-이화동 일대 대상지 용도지역(2009년) ····· 166
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 용도지구(2009년) ····· 166
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 블록규모 ····· 167
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 필지규모 ····· 167
그림. 혜화-이화동 일대 건물용도 ····· 168
그림. 혜화-이화동 일대 건물층수 ····· 168
그림. 혜화-이화동 일대 주요 근린시설의 분포와 생활가로 ····· 169
그림. 혜화-이화동 일대 생활가로 우암길 단면도 ····· 169
그림. 혜화-이화동 일대 생활가로 동숭길 단면도 ····· 170
그림. 대학로 문화지구 및 공연장 분포 ····· 172
그림. 혜화-이화동 일대 대학교, 의료시설 분포 ····· 172
그림. 대학로 문화지구 일대 전경 ····· 172
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 주거유형(2003년) ····· 174
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 주거유형(2009년) ····· 174
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 주거 노후도 및 정비사업구역 지정현황 ····· 174
그림. 혜화-이화동 일대 대상지 주택점유유형 ····· 174
그림. 혜화-이화동 일대 동숭1길 북측 입면도 ····· 176
그림. 혜화-이화동 일대 유림길 서측 입면도 ····· 176
그림. 혜화-이화동 일대 편의기능 ····· 178
그림. 혜화-이화동 일대 공공복지기능 ····· 178
그림. 혜화-이화동 일대 어메니티기능 ····· 178
그림. 혜화-이화동 일대 어메니티시설(낙산공원, 위 · 와룡공원, 아래) ····· 178
그림. 혜화-이화동 일대 전체가구원 ····· 179
그림. 혜화-이화동 일대 주택형태(가구주) ····· 180
그림. 혜화-이화동 일대 가구소득 : 구간소득(가구원) ····· 181
그림. 혜화-이화동 일대 학력(가구원) ····· 181
그림. 혜화-이화동 일대 서울시민 고향인식도(가구원) ····· 182
그림. 혜화-이화동 일대 단체활동 참여경험(가구원) ····· 183
그림. 혜화-이화동 일대 행복지수(가구원) ····· 183
그림. 런던 블룸스버리 반경 400m 보행환경 ····· 188
그림. 런던 블룸스버리의 조성과 확장 ····· 191
그림. 런던 블룸스버리 네이버후드의 공간범위 ····· 193

서울연구원 The Seoul Institute

그림. 런던 블룸스버리의 러셀 스퀘어 지하철역 ····· 195
그림. 런던 블룸스버리 네이버후드의 보행네트워크 ····· 196
그림. 런던 블룸스버리의 테라스하우스가 개조된 호텔 ····· 199
그림. 런던 블룸스버리의 브런지윅 쇼핑센터 정면 ····· 199
그림. 런던 블룸스버리의 상업, 호텔, 공공, 오피스, 주거 기능 ····· 200
그림. 런던 블룸스버리 스퀘어 ····· 202
그림. 런던 블룸스버리 스퀘어의 로이드 뱅크 ····· 202
그림. 런던 블룸스버리 스퀘어의 지하주차장 입구 ····· 202
그림. 런던 블룸스버리 스퀘어 전경 ····· 202
그림. 런던 블룸스버리 스퀘어 전경 ····· 202
그림. 러셀 스퀘어의 가로단면과 건물전면공간 ····· 203
그림. 런던 블룸스버리의 러셀 스퀘어 ····· 203
그림. 런던 블룸스버리의 러셀 스퀘어 ····· 203
그림. 런던 블룸스버리의 러셀 스퀘어 전경 ····· 204
그림. 런던 블룸스버리의 러셀 스퀘어 전경 ····· 204
그림. 베드포드 플레이스와 사우스앰턴 로우 가로단면과 건물전면공간 ····· 204
그림. 런던 블룸스버리의 베드포드 플레이스 ····· 205
그림. 런던 블룸스버리의 사우스앰턴 로우 ····· 205
그림. 런던 블룸스버리의 타운하우스 ····· 208
그림. 파리 카르티에 라탱 반경 400m 보행환경 ····· 212
그림. 파리 카르티에 라탱의 조성과 확장 ····· 215
그림. 파리 카르티에 라탱 공간범위 ····· 217
그림. 파리 카르티에 라탱의 보행네트워크 ····· 219
그림. 파리 카르티에 라탱의 판테온(Panthéon) ····· 221
그림. 파리 카르티에 라탱의 생 에티엔느 뒤 몽 교회(Église St. Étienne dumont) ····· 221
그림. 파리 카르티에 라탱의 뤼 단테(Rue Dante) ····· 222
그림. 파리 카르티에 라탱의 뤼 수플로(Rue Sufflott) ····· 222
그림. 파리 카르티에 라탱의 상업, 호텔, 공공, 주거 기능 ····· 223
그림. 파리 카르티에 라탱 블러바드 생 미셸(Boulevard St. Michel)의 가로단면과 건물전면공간 226
그림. 파리 카르티에 라탱 블러바드 생 미셸(Boulevard St. Michel) ····· 226
그림. 뤼 생 자큐(Rue Saint Jacques)의 가로단면과 건물전면공간 ····· 227
그림 블러바드 생 제르맹(Boulevard St. Germain)의 가로단면과 건물전면공간 ····· 228

그림. 파리 카르티에 라탱의 뤼 생 자큐(Rue St. Jacques) ····· 228
그림. 파리 카르티에 라탱의 블러바드 생 제르맹(Boulevard St. Germain) ····· 228
그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 네이버후드 반경 400m 보행환경 ····· 231
그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 ····· 236
그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 네이버후드 공간범위 ····· 238
그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 보행네트워크 ····· 240
그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 기능 간 연계 ····· 244
그림. 필라델피아 월넛 스트리트 ····· 245
그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 ····· 245
그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어의 단면과 건물전면공간 ····· 246
그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 ····· 247
그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 ····· 247
그림. 1804 리튼하우스 스퀘어 ····· 248
그림. 리튼하우스 도체스터 콘도미니엄 아파트 ····· 248
그림. 바클리 ····· 249
그림. 10 리튼하우스 스퀘어 ····· 249
그림. 월넛 스트리트 가로단면과 건물전면공간 ····· 249
그림. 월넛 스트리트 가로단면과 건물전면공간 ····· 250
그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어에 인접한 로우하우스 ····· 251
그림. 디랜시 플레이스(Delancey Place)의 가로단면과 건물전면공간 ····· 252
그림. 디랜시 플레이스의 가로단면 ····· 252
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 반경 400m 보행환경 ····· 254
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 네이버후드 공간범위 ····· 257
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 네이버후드의 보행네트워크 ····· 259
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 스테이션 스퀘어에서 본 가로환경 ····· 260
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 그린웨이에서 본 가로환경 ····· 260
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 그린웨이에서 본 가로환경 ····· 261
그림. 그린웨이에 면한 로우하우스 뒷편의 가로환경 ····· 261
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 스퀘어 네이버후드의 기능 간 연계 ····· 262
그림. 그린웨이 테라스의 가로단면과 건물전면공간 ····· 263
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 그린웨이 입구 ····· 264
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 그린웨이 테라스 전면공간 ····· 264

서울연구원 The Seoul Institute

그림. 노스 그린웨이(North Greenway)의 가로단면과 건물전면공간 ····· 264
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 로우하우스의 파사드 ····· 266
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 로우하우스 ····· 266
그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 번즈 스트리트 ····· 267
그림. 그린웨이에 면한 로우 하우스 ····· 267
그림. 사우스 그린웨이에 면한 단독주택 ····· 267
그림. 그린웨이 파크에 있는 그린웨이 아파트 ····· 267
그림. 보스턴 텐트시티 네이버후드 반경 400m 보행환경 ····· 270
그림. 보스턴 텐트시티 네이버후드 공간범위 ····· 278
그림. 보스턴 텐트시티 네이버후드 보행네트워크 ····· 280
그림. 야머스 플레이스의 가로전면 ····· 280
그림. 텐트시티 아파트와 사우스 웨스트 코리더 파크 사이의 보행로 ····· 280
그림. 야머스 플레이스에서 본 주거 블록의 골목길 ····· 281
그림. 텐트시티 내 코트야드 ····· 281
그림. 텐트시티 아파트 상업시설의 모습 ····· 282
그림. 360 콜롬버스 애비뉴에서 본 전경 ····· 282
그림. 다트마우스 거리에 면한 텐트시티 아파트 주차장 ····· 283
그림. 다트마우스 거리에 면한 텐트시티 아파트 진입계단 ····· 283
그림. 보스턴 텐트시티 네이버후드의 기능 간 연계 ····· 283
그림. 사우스 웨스트 코리더의 가로단면과 건물전면공간 ····· 286
그림. 사우스 웨스트 코리더 파크의 보행단면 ····· 286
그림. 다트마우스 스트리트 가로단면과 건물전면공간 ····· 287
그림. 다트마우스 스트리트의 가로전면 ····· 287
그림. 다트마우스 스트리트의 가로전면 ····· 287
그림. 네이버후드 인지영역에 관한 질문지와 시설이용행태에 관한 질문지 샘플 ····· 296
그림. 시설이용 행태에 관한 질문지 샘플 ····· 297
그림. 대상지별 네이버후드 인지영역 유형 구성비 ····· 303
그림. 대상지별 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형의 연접블록 개수 ····· 304
그림. 인지영역 면적 분포 ····· 305
그림. 사례대상지 인지영역 면적 분포 ····· 305
그림. 대상지 연구에 의한 실증적 서울 네이버후드 반경(좌), 계획적 네이버후드 유닛 반경(우) · 306
그림. 네이버후드 인지영역 유형의 면적별 사례 ····· 307

서울연구원 The Seoul Institute

그림. 공덕-아현동 일대 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형 패턴 ····· 311
그림. 공덕-아현동 일대 네이버후드 인지영역 유형 B · C · D 패턴 ····· 312
그림. 구로-가리봉동 일대 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형 패턴 ····· 313
그림. 구로-가리봉동 일대 네이버후드 인지영역 유형 B · C · D 패턴 ····· 314
그림. 서초동 일대 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형 패턴 ····· 315
그림. 서초동 일대 네이버후드 인지영역 유형 B · C · D 패턴 ····· 316
그림. 왕십리-한양대 일대 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형 패턴 ····· 317
그림. 왕십리-한양대 일대 네이버후드 인지영역 유형 B · C · D 패턴 ····· 318
그림. 혜화-이화동 일대 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형 패턴 ····· 319
그림. 혜화-이화동 일대 네이버후드 인지영역 유형 B · C · D 패턴 ····· 320
그림. 사례 대상지 시설이용 행태 유형 구성비 ····· 321
그림. 공덕-아현동 일대 행태패턴 유형 ····· 324
그림. 구로-가리봉동 일대 행태패턴 유형 ····· 325
그림. 서초동 일대 행태패턴 유형 ····· 326
그림. 왕십리-한양대 일대 행태패턴 유형 ····· 327
그림. 혜화-이화동 일대 행태패턴 유형 ····· 328
그림. 서울 인구변화 추이 ····· 330
그림. 연령별 남녀인구 구성(2005년 기준) ····· 330
그림. 서울시 인구구성 변화 추이 ····· 330
그림. 서울시 노인인구비율 ····· 331
그림. 서울시 및 대상지 인구구성적 특성 ····· 332
그림. 서울시 가구수와 1인 가구 비율 ····· 332
그림. 사례 대상지 평균 가구원수 ····· 333
그림. 사례 대상지 학력분포 ····· 334
그림. 사례 대상지 가구평균소득 ····· 334
그림. 사례 대상지 주거형태 ····· 335
그림. 사례 대상지 고향인식도(가구원) ····· 336
그림. 이웃모임 종류 ····· 337
그림. 이웃모임 장소 ····· 338
그림. 이웃과의 모임 범위 ····· 339
그림. 이웃모임의 관심도 ····· 340
그림. 동네 이슈에 관한 공청회·토론회·집회 참여 ····· 342

서울연구원 The Seoul Institute

그림. 이웃모임 불참여 이유 ····· 343
그림. 길에서 이웃을 만나는 경우 ····· 344
그림. 동네 내 휴식 및 여가장소 ····· 345
그림. 동네 만족도 ····· 345
그림. 네이버후드 안전도 ····· 346
그림. 동네 질의 중요성 ····· 347
그림. 이웃과의 관계 발전 ····· 348
그림. 이웃과의 관계 증진을 위해 중요하다고 생각하는 것 ····· 348
그림. 참여하고 싶은 사업 ····· 349
그림. 네이버후드 인지영역 유형과 시설이용 행태 유형 ····· 352
그림. 생활편의시설 일주일 평균 이용 ····· 353
그림. 네이버후드 인지영역 내 생활편의시설 이용률 ····· 354
그림. 네이버후드 인지영역 유형별 영역 내 시설 이용률 ····· 355
그림. 도보 최대 보행시간 ····· 357
그림. 교통수단 최대시간(편도) ····· 357
그림. 공덕-아현동 일대 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형별 응답자수 ····· 361
그림. 구로-가리봉동 일대 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형별 응답자수 ····· 362
그림. 서초동 일대 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형별 응답자수 ····· 362
그림. 왕십리-한양대 일대 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형별 응답자수 ····· 363
그림. 혜화-이화동 일대 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형별 응답자수 ····· 364
그림. 주거유형별 시설이용 행태 유형 ····· 364
그림. 가구유형과 네이버후드 인지영역 유형 ····· 365
그림. 가구유형과 시설이용 행태 유형 ····· 366
그림. 가구소득 수준과 네이버후드 인지영역 유형 ····· 367
그림. 가구소득 수준과 시설이용 행태 유형 ····· 368
그림. 이웃모임의 공간범위와 네이버후드 인지영역 유형 ····· 369
그림. 유형 A 군집형 네이버후드와 행정동, 법정동, 기초단위구 영역 ····· 373
그림. 유형 B 확산형 네이버후드와 행정동, 법정동, 기초단위구 영역 ····· 373
그림. 유형 C 확장형 네이버후드와 행정동, 법정동, 기초단위구 영역 ····· 373
그림. 유형 D 단일형 네이버후드와 행정동, 법정동, 기초단위구 영역 ····· 373
그림. 인지영역-행태패턴과 지하철역 중심성 ····· 377
그림. 인지영역-행태패턴과 공공시설·학교·오픈스페이스 중심성 ····· 378

Chapter 1. 네이버후드에 관한 시론적 연구 설계

1. 주거환경을 어떻게 네이버후드 관점에서 볼 것인가
2. 서울 네이버후드의 구성적 여건 및 가능성
3. 네이버후드 시론적 연구 설계

1. 주거환경을 어떻게 네이버후드 관점에서 볼 것인가

네이버후드(neighborhood) 관점에서 주거환경의 사회적이고 물리적인 특성을 고찰하고 분석한 연구는 본격적으로 진행되지 않았지만, 현재까지 진행된 네이버후드 관점의 주거환경에 관한 연구가 다룬 주요 쟁점은 첫째, 네이버후드의 정의, 둘째, 네이버후드 연구방법론의 구축, 셋째, 지역공동체로서의 인문사회학적 네이버후드에 대한 이해이다. 여기서는 세 가지 관점에서 주거환경을 네이버후드로 고찰한다는 것이 무엇을 의미하는지 논의의 기초를 설정하고, 어떠한 주제와 방법으로 네이버후드 연구가 설계되어야 하는지를 검토하고자 한다.

1.1. 논의의 쟁점: 네이버후드의 정의

외국의 경우 주거환경을 네이버후드 관점에서 관찰하는 학술적 논의가 활발하게 이루어지면서 네이버후드를 사회적으로 또는 물리적으로 이해하려는 다양한 연구들이 진행되었다. 네이버후드 연구의 문제는 크게 두 가지이다. 첫 번째 문제는 사회생태학과 지리학에서 지속적으로 대두되는 것으로 네이버후드가 정의내리기 어려운 개념이라는 점이다(Sastry 외, 2002). 동일한 블록에 거주하는 거주자의 경우에도 네이버후드 경계에 대한 정의는 다양하고 상이하다(Lee et al., 1991; Guest and Lee, 1984; Logan and Collver, 1983; Coulton et al., 2001). 또한 개인의 네이버후드에 관한 정의도 맥락에 따라 다양하다.

예를 들면, 자신이 거주하는 블록만 네이버후드로 정의하는 경우가 있는가 하면, 자신이 일하거나 쇼핑하는 지역을 포함한 넓은 지역을 네이버후드로 정의하는 경우도 있다. 즉, 맥락과 개인적인 체험에 의해 네이버후드의 경계와 특성은 매우 다양하게 나타난다[1]. 시 정부 혹은 자치구 정부는 인구조사 표준지역이나 행정동과 같은 명확한 경계를 갖는 도시공간을 네이버후드의 단위로 보기도 한다. 그런데 대부분의 경우 공공이 정의하는 이러한 네이버후드의 단위는 실제 거주자가 정의하는 네이버후드보다 크고 상이하다는 것이 공통적인 연구결과이다. 예를 들면, Lower East Side in Manhattan, Hyde Park in Chicago는 공공의 관점에서는 비교적 동질적이고 구분 가능한 네이버후드이지만 거주자가 인지하는 네이버후드의 경계보다 훨씬 큰 도시공간이다.

네이버후드 유닛(neighborhood unit)의 도시계획적 측면에 대한 연구에 있어서, 루이스 멈포드(L. Mumford, 1954)는 공간적으로 거주지의 인접성에 의해 결합된 사람들로 정의하며, 클라렌스 페리(C.

1) Narayan Sastry, Anne R. Pebley, Michela Zonta, Neighoborhood Definitions and the Spatial Dimension of Daily Life in Los Angeles, 2002.4. California Center for Population Research, University of California - Los Angeles

Perry)의 네이버후드 유닛 개념에 동조하여 네이버후드 유닛 안에는 직장, 지역시장, 여가시설과 지역 기관으로서 적절한 홀, 사무실, 위원회 공간 등이 갖추어진 초등학교가 필요함을 주장한다. 또한 네이버후드의 규모도 초등학교를 기준으로 5,000명을 상한선으로 제시할 만큼 명확한 물리적 규모를 가지는 단위로 보고 있다[2].

네이버후드 유닛의 사회학적 해석과 관련된 연구에 있어서, Tammenbaum(1948)은 개인이 그룹을 통해서 수용되고 지역주의를 통해 자아 정체성을 형성하기 때문에 도시문제인 아노미현상(사회적 혼란으로 규범이 사라지고 가치관이 붕괴되면서 나타나는 사회적, 개인적 불안상태)을 해결하는데 있어 네이버후드 유닛이 도움된다고 주장한다. Kuper(1951)는 물리적인 계획이론이 가지는 한계를 더들리 리포트(Dudley Report)를 바탕으로 밝히고, 사회과학 분야가 개입되어야 하는 이유에 대해 언급하고 있다. 네이버후드 공간패턴의 물리적인 가치와 가설에 대해 사회적인 변화와 과거의 사람들의 행동 패턴, 미래에 예측되는 사람들의 행태, 거주자 간의 관계를 분석함으로써 그 논리를 더욱 견고하게 할 수 있다는 주장이다. Pahl(1970)은 영국도시의 물리적인 구조와 역사적인 배경, 사회경제적인 패턴을 종합적으로 분석하여 도시에 대한 공간적 특징을 설명하는 이론을 제시한다.

이와 같은 네이버후드의 이해를 볼 때, 트리딥 배너지(T. Banerjee)의 연구를 제외하고 도시와 장소에 따라 독특한 주거환경 형성과정으로 구축된 네이버후드에 대한 실증적인 관찰에 기초하는 부분은 미흡하고 계획적이고 이론적인 개념으로 다루어지고 있는 한계를 보인다. 배너지의 연구에 관해서는 1.3.에서 실증적인 네이버후드의 연구방법론 모색 차원에서 자세히 다루고자 한다.

네이버후드 유닛	제목	저자	연도
도시 계획적 분석과 관련된 연구	The Neighborhood and the Neighborhood Unit	Mumford, L.	1954
	Beyond the Neighborhood Unit, Residential Environments and Public Policy	Banerjee, T and Baer, W. C.	1984
사회학적 해석과 관련된 연구	The Neighborhood: A Socio-psychological Analysis	Tammenbaum, J.	1948
	Social Science Research and the planning of urban neighborhoods.	Kuper, L.	1951
	Patterns of Urban Life	Pahl, R.E.	1970

두 번째 문제는 거주자가 네이버후드의 영향에 얼마나 노출되는가는 개인적이고 주관적인 조건이며, 이 조건이 거주자의 네이버후드 인지에 결정적인 영향을 미친다는 점이다. 예를 들면, 거주지 근처에서 일하고 공부하고 쇼핑하는 사람과 비교하여 거주지와 직장·학업·쇼핑 장소 간 거리가 매우 멀면 네이버후드 경계와 환경에 대한 인식이 두드러지지 않는다.

한편 네이버후드 정의의 쟁점은 전통적인 네이버후드와 현대 대도시의 네이버후드에 관한 논의가 다른 배경에서 시작되어야 하는가에 관한 질문과 연관되어 있기도 하다. 최근까지 사회학과 심리학 분야

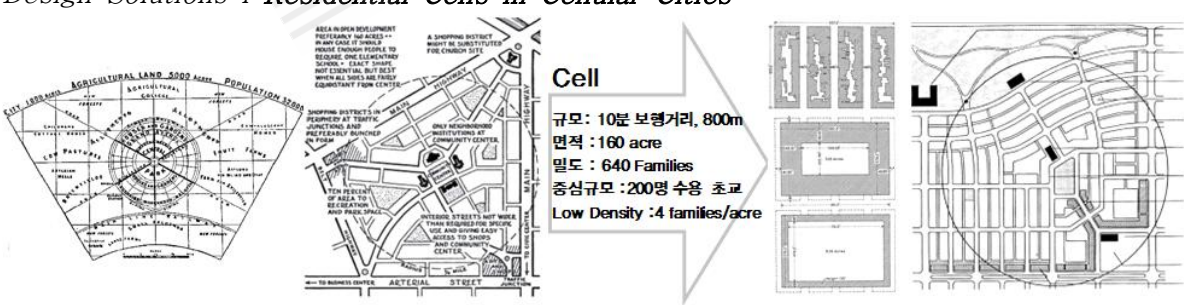
2) 클라렌스 페리(Clarence Perry, 1924)는 학교가 네이버후드 내 커뮤니티를 형성하는 데 효과적인 요소임을 확신하여 초등학교를 네이버후드 유닛의 설계기준으로 삼았는데, 페리가 제시하는 네이버후드 유닛은 면적 160acre, 인구밀도 37.5인/acre 정도 규모인 단독주택지로서 보차분리의 도로체계와 녹지, 편의시설, 공공시설을 포함하고 있다.

에서 주목하는 네이버후드 연구의 배경에는 도시공간이 명확한 경계와 두드러지는 아이덴티티로 구분되는 다수의 네이버후드로 모자이크되어 있다는 생각이 있다. 이러한 주장은 Park, Burgess, and McKenzie(1925; Smith and White, 1929)와 1920년대 시카고 사회학학파(the Chicago school of sociology)의 계보를 잇는 네이버후드 연구의 기본적인 전제이기도 하다(Wirth, 1928; Zorbaugh, 1929). 따라서 거주자는 네이버후드의 공간영역을 묶어낼 수 있으며 특정의 이름으로 기억하게 된다고 본다[3].

Haney et al.(1978)의 연구에서는 근대화된 도시중심부에서 전통적인 네이버후드의 이슈를 논의할 수 있는지를 파악하기 위해, 도시중심부, 도시 변두리, 근교의 입지적 차이에 따라 서로 다른 네이버후드의 이미지와 특성을 실증적으로 연구한 결과 입지적 여건이 상이해도 네이버후드의 아이덴티티, 경계의 정의, 인지의 합의 측면에서 유사한 특성을 보임을 관찰하였다. 또한 전통적인 네이버후드의 특성으로 논의되고 있는 이슈인, 네이버후드의 공통된 아이덴티티는 문화적이고 사회적인 동질성(cultural and social homogeneity)이 높을수록 강화된다는 논거가 근대적인 도시공간, 특히 고밀의 도시중심지에도 적용된다는 것을 설명하였다(Wood, 1959; Sennett, 1970b).

첫 번째 문제와 관련하여, 계획과 이론에서 규정하는 네이버후드의 정의는 물리적 영역성이 분명한 'cell'의 특징을 갖는다. 이는 20세기 초 서구의 도시문제에 대한 도시설계 해법으로 제안된 에버니저 하워드(Ebenezer Howard)의 가든시티(1898년) 아이디어와 이를 주거지 개발에 적용한 클라렌스 페리의 네이버후드 유닛(1926년)에서 보이는 특징이다(이진원, 1996; 한광야, 2004). 근대 도시설계 제안의 핵심 아이디어는 이후 슈퍼블록 디자인과 뉴어버니즘(New Urbarnism)의 주거지계획에서도 지속되고 있다. 계획중심의 관점에서는 보행거리 10분의 반경 800m, 면적 160에이커에 640가구가 거주하는 비교적 저밀도의 주거지역에 200여명을 수용하는 초등학교가 있다면 쾌적하고 살기 좋은 주거환경을 갖추었다는 생각을 갖는다. 주거환경을 하나의 자급자족적인 단위로 보는 이러한 관점은 도시를 각각의 단위로 구성되는 도시공간으로 이해하며 그 가운데 주거지역은 하나의 단위일 뿐이다.

Design Solutions I ***Residential Cells in Cellular Cities***



Garden City
E. Howard, 1898년

Neighborhood Unit
C. Perry, 1924년

Super
Block

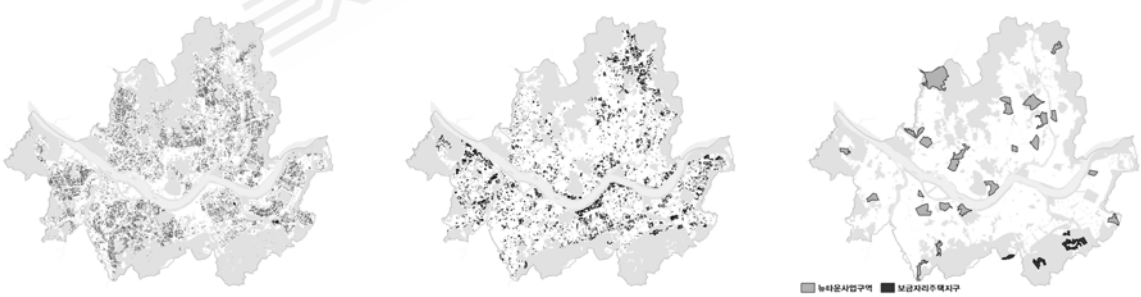
New Urbanism
1990년대 후반

3) Wava G. Haney, and Eric S. Knowles, Perception of Neighborhoods by City and Suburban Residents, Human Ecology, Vol.6, No.2, 1978

두 번째 문제와 관련하여, 서울 거주자가 어떠한 방식으로 네이버후드를 인지하는지에 관한 연구는 별로 없으나, 서울의 주거환경에 대한 주민의식 연구는 활발하게 진행되었다. 주택산업연구원의 최근 연구결과를 살펴보면 한 가구가 주택구입을 결정하는 데 있어 고려하는 입지특성, 단지특성, 주택특성, 투자가치, 브랜드 등 5가지 요인 중 투자가치가 29.5%로 가장 많았고, 다음으로는 입지특성 23.4%, 브랜드 16.4%, 주택특성 16.0%, 단지특성 14.8% 순으로 나타났다. 이 중에서도 주택구입 결정 시 입지특성 하위요인에 해당하는 각 요인의 중요도를 살펴보면, 쾌적성 24.9%, 교육 23.6%, 교통 20.5%, 생활편익시설 18.3%, 이웃 12.7%의 순으로 최근 관심이 증대되고 있는 환경과 교육이 높게 나타났다[4]. 어떠한 항목 순위에도 이웃이나 네이버후드에 대한 고려는 없거나 최하위이다.

또한 강동구 사회 문화자본 실태조사에 의하면 주민 모임(부녀회, 입주자회의, 반상회 등)에 얼마나 참여하느냐는 질문에 대해 참여한다는 응답이 44.2%, 참여하지 않는다는 응답이 55.8%로 참여하지 않는 편이라는 응답이 상대적으로 더 많은 것으로 나타났다. 반면 동네의 현안이나 지역발전을 위한 주민모임이 결성되었을 때 참여하겠냐는 질문에 60.9%가 참여하겠다고 응답하여 순수하게 네이버후드의 발전과 관리를 위한 쟁점에는 무관심하나 자산 가치와 관련된 이해관계가 발생하는 문제에 대해서는 관심이 매우 높은 경향을 보인다[5].

이러한 연구결과와 비교하여 Citizens Committee for New York City가 매년 발행하는 New York Annual Quality of Life Report(2009.1.27.)는 시사하는 바가 크다. 조사결과에 의하면, 뉴욕 거주자의 81%가 네이버후드의 질이 자신들의 삶의 질에 아주 중요한 요소라고 생각하고 있다. 또한 뉴욕 거주자가 자신의 거주지를 결정하는데 영향을 미치는 첫 번째 요인은 주거환경의 청결함과 포괄적 매력도이며 두 번째 요인은 이웃과의 긍정적인 사회적 관계로 나타난다. 네이버후드란 무엇인지를 학술적으로 정의하는 것은 매우 어려우나 거주자에게는 자신들의 삶의 질을 결정하는 매우 실체적인 내용을 갖는 것을 보여준다.



다세대·다가구주택
총면적 46.85㎢

아파트·주상복합
총면적 11.36㎢

뉴타운·보금자리주택
총면적 29.62(23.83·5.43)㎢

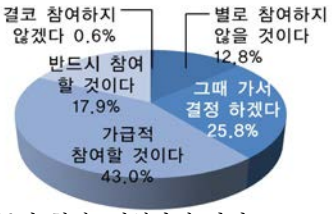
그림. 서울시 주거유형 및 뉴타운·보금자리주택 현황

4) 주택산업연구원, 2005. 12, 주택구입 결정요인 분석, pp.36~49
5) 2009 강동구의 지속가능한 발전을 위한 도시환경정책연구-사회・문화자본과 도시발전

주택구입 결정 시
상위요인 중요도

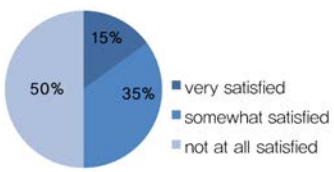
주택구입 결정 시
하위요인 중요도

주민모임 참여 경향
(부녀회, 반상회 등)

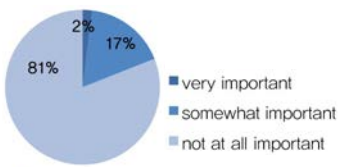


동네 현안, 지역발전 관련
주민모임 참여 경향

그림. 주거지 정비사업과 주민의식
자료: 1. 주택산업연구원, 주택구입 결정요인 분석, 2005.12. p.36-49,
2. 2009 강동구의 지속가능한 발전을 위한 도시환경정책연구 - 사회·문화자본과 도시발전



Generally speaking,
how satisfied are you with the
quality of your neighborhood?



Generally speaking,
how important is the quality of
your neighborhood to your
overall quality of life?

How would you describe you neighbors?

그림. 뉴욕시민의 네이버후드 쟁점 특성
자료: Citizens Committee for New York City, Speak Out, New York Annual Quality of Life Report, 2009.1.27.

서울연구원 The Seoul Institute

1.2. 논의의 쟁점: 주거공간과 공동체의 통합적 이해

인문사회적 관점의 지역공동체 논의와 도시설계 관점의 주거공간의 논의는 네이버후드를 이해하기 위해 통합적 접근이 필요하다. 특히 현재와 같이 주거공간의 구성원이 3년의 전월세 기간에 따라 바뀌거나 30년 내외의 기간에 따라 물리적 환경이 전면적으로 바뀌는 서울의 주거환경 교체기간을 고려할 때 그러하다.

현재 서울시 전체 주거시설 대비 20년 이상 노후화된 주거 면적(10년 이내 사라질 주거지)은 약 31.15%를 차지하고 있다. 한편 서울시 전체 주거시설 대비 10년 이하 신생 주거지 면적은 약 10.58%를 차지하고 있다. 이는 서울시 주거지역 대부분이 10년 이상 20년 미만의 나이를 가진 비교적 청소년기의 주거환경을 갖고 있다는 의미이다. 건물노후도 30년을 기준으로 주택재건축사업이 이루어지는 현재의 정책 제도적 여건에서 서울 주거지역에 100년 이상 된 건강한 네이버후드가 잔존하고 있을 가능성은 매우 낮다. 이러한 서울의 주거환경 교체기간은 도시공동체로서의 네이버후드 논의에 가장 큰 장애가 된다.

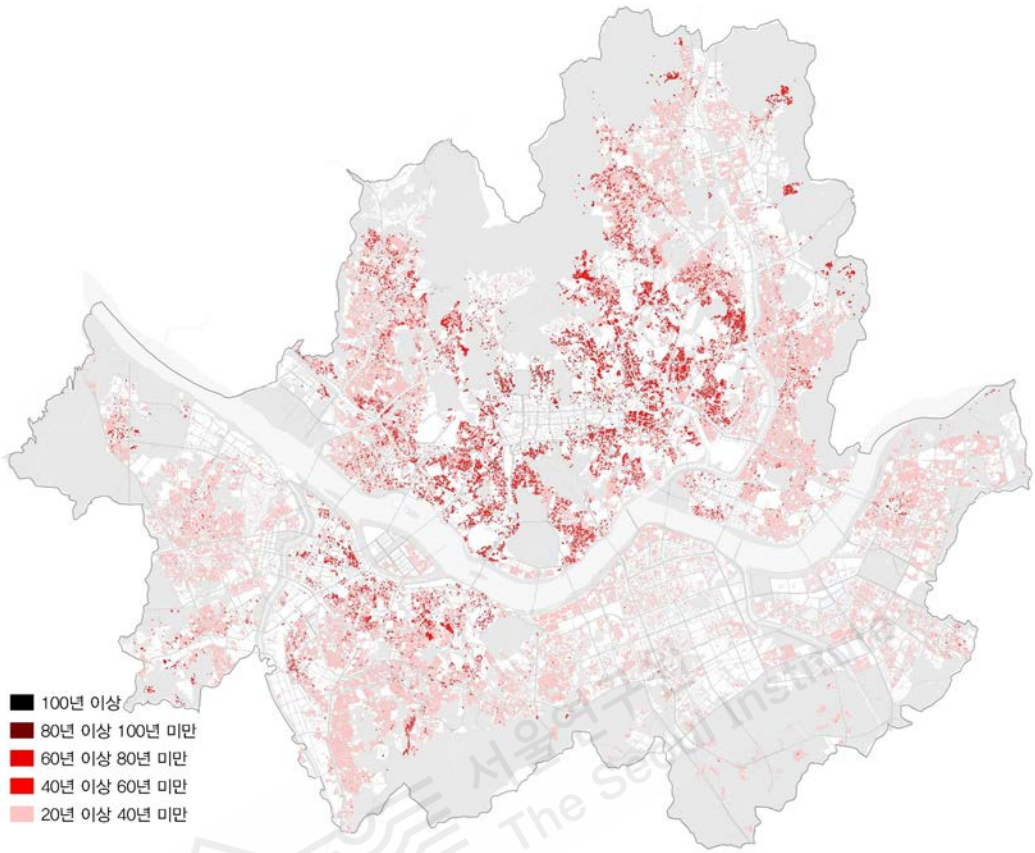


그림. 서울시 주택 노후도 현황

표. 서울시 주택 노후도

(단위 : ㎡)

노후도	단독	다세대·다가구	연립주택	아파트·주상복합
100년 이상	91	674	-	-
80 - 100년 미만	4,746	4,087	400	-
60-80년 미만	114,750	6,017	-	-
40-60년 미만	484,881	28,428	-	-
40년 미만	5,648,730	8,300,161	1,106,380	2,691,982

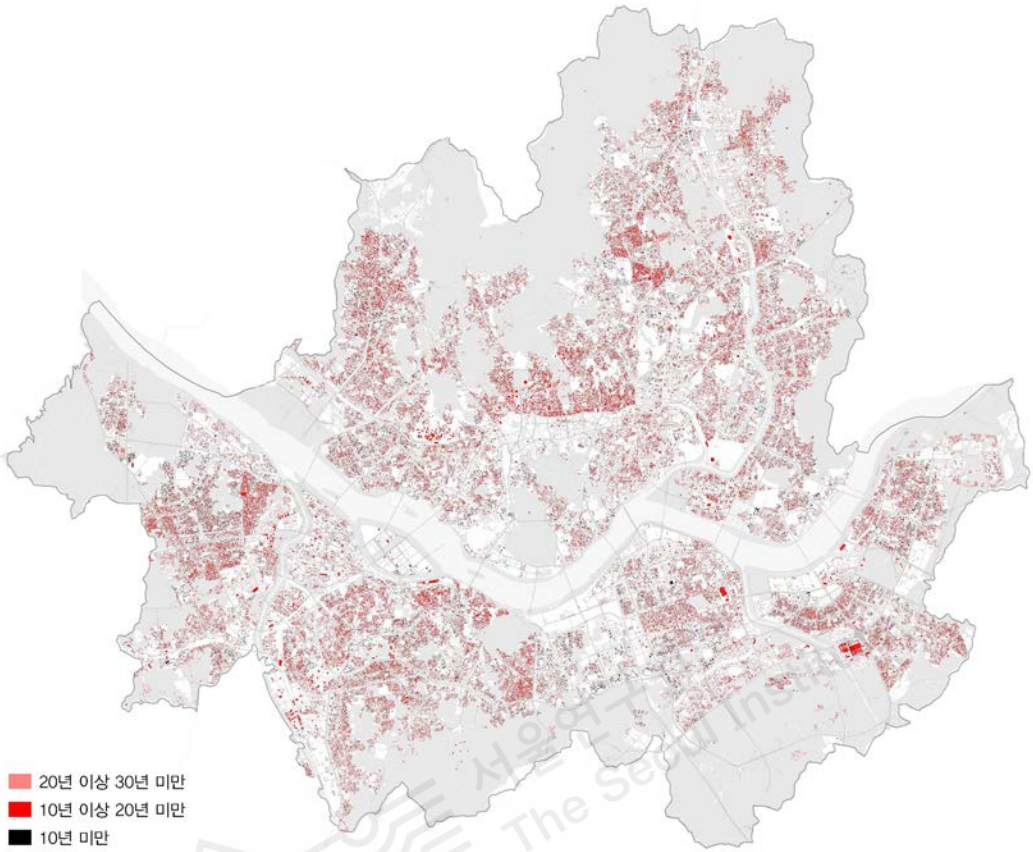


그림. 서울시 노후도 30년 미만 주택 분포 현황

표. 서울시 노후도 30년 미만 주택

(단위 : ㎡)

노후도	단독	다세대·다가구	연립주택	아파트·주상복합
20 - 40년 미만	6,252,159	2,156,824	231,888	646,748
10 - 20년 미만	1,451,629	7,999,541	943,845	2,199,177
10년 미만	743,538	38,339,749	772,011	5,867,342

이렇게 지속적으로 주거환경이 단기간에 교체되는 여건에서 인문사회분야는 네이버후드를 어떻게 정의하고 이해하고자 하는가? 이러한 맥락에서 인문사회분야 전문가들은 최근 공동체에 관한 연구에 집중하고 있다. 여기서 공동체란 하나의 개념이자, 경험이며, 인간 삶의 중심적인 부분이다. 사람들의 집합으로서의 지역공동체에 대한 관심은 사회화된 개인들의 지속적인 상호작용, 제도화된 사회구조 사이의 상호관계에 관한 것으로 이해되고 있다.

서구의 경우 1960년대 이후의 공동체에 대한 관심은 공동체의 본질을 이웃이나 혈연적 유대의 범위를 뛰어넘는 광범위하고도 유연한 결합으로 보는 접근이 주류를 이루어왔다. 이러한 공동체론에서의 관심은 대규모의 사회체계가 소규모의 구조와 그 안의 인간 상호관계의 내용에 대해 어떻게 서로 영향을 주고받는가 하는 데 있다. 이때 공동체는 고도의 인격적 친밀, 감정적 깊이, 도덕적 헌신, 사회적 응집, 시간의 지속성을 특징으로 한다(Nisbet, 1966; 한상진, 1999). 이러한 공동체에 대한 접근은 사람들 사이의 관계망에만 초점을 둠으로써 생태학적 실체인 지역이나 공간 자체를 무시하는 관념적인 편향이라는 비판에 직면할 수 있다. 다시 말하면 지나치게 미시적 관계만을 분석하는 공동체적 접근이 지역사회구조의 맥락적 특징을 간과할 수 있다는 것이다.

따라서 공동체로서의 지역사회에 대한 이해는 공간 내 사람들의 미시적이고 소프트한 관계망에 대한 분석과 함께 지역사회가 갖고 있는 구조적인 특성과 공간적인 성향들이 동시에 고려되는 포괄적인 접근을 통해서만 전체적인 발전양상을 파악할 수 있다. 네이버후드로서의 공동체는 일정 공간이라고 하는 공간이 가진 물리적 특성, 그리고 그 물리적 특성 내에서 구조적 제한을 받는 사람들과 상호관계의 행동양식, 사람들의 일상적 생활양식 등이 함께 상호작용한 결과 형성되는 실체를 말한다. 이러한 네이버후드는 지속적으로 변화하기도 하지만, 특정 공간에 형성됨으로써 그 지역적 특성을 드러내기도 한다.

이와 같이 네이버후드를 소프트하게 다루는 분야와 하드하게 다루는 분야는 상호 학문적 통섭과 통합적 연구가 필요하다는 것에 의견이 모아지고 있다.

1.3. 논의의 쟁점: 네이버후드의 실증 방법

국내에서 주거환경을 네이버후드 관점으로 보고 접근하는 연구는 시작단계이다. 주거환경에 관한 연구는 상당히 밀도있게 진행되었는데, 대부분 주거환경 계획의 이론적 분석, 페리의 이론에 기초하는 네이버후드의 이론적 분석, 네이버후드 유닛의 계획요소, 기준, 운영방식의 분석, 네이버후드 유닛의 공간영역 계량화 방법론, 생활권영역 추정방법론, 주민생활영역 인식조사에 의한 생활권근린주구영역, 거주자공간이용패턴에 관한 주제를 다루고 있다.

또한 대부분 한국 주거지 계획에 적용하기 위한 생활권 계획 개념과 공간구성 방식 연구로, 생활권 개념 적응의 변화과정, 공동주택단지 또는 신도시 근린생활권 계획의 변화 등 계획내용의 변화 과정 연구에 편중되어 있다. 이는 주거지 정비정책과 사업방식 개선을 주거지역 연구의 주요 목적으로 하고 있기 때문이다. 즉, 기존이론과 계획수법의 적용을 검토하는 차원에 머물기 때문에 실증적으로 네이버후드를 검증하고 계획기준 및 단위와 상이한 실체를 밝혀내지 못한다. 이러한 한계는 최근까지 계속되고 있어서 네이버후드의 공간영역, 중심기능, 사회적 관계망 등을 조사 분석한 실증적 연구는 매우 드물고 파악할 수 있는 기초자료가 부족하며 실증적 연구방법론도 수립되어 있지 않은 실정이다.

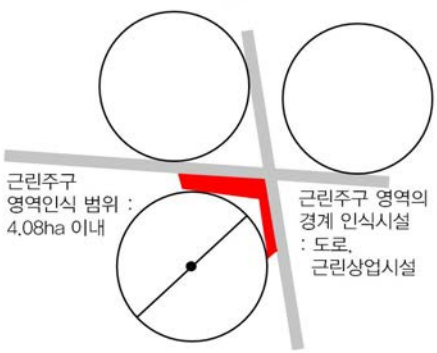
이 중 박원규(1983년)와 박소현(2006년)의 연구는 실증적인 데이터 구축과 분석을 통한 네이버후드의 범위, 중심, 특성을 관찰한 사례연구로 주목할 만하다. 다만, 박원규의 연구는 근린주구 영역인식의 범위와 근린주구 경계인식의 시설에 대해 실증적으로 분석하였으나 일반적인 주거지계획에 시사점을 제시하기에는 부분조사에 제한되어 결론 도출이 미약하며 주거환경 계획에서 활용되는 페리의 네이버후드 유닛에 대한 비판적인 시사점도 부족하다. 또한 박소현의 연구는 북촌을 대상으로 생활권 범위와 주요근린시설을 관찰하여 북촌의 최소생활권 영역과 그 공간적 특성에 대한 실증적인 자료를 구축하였으나 역사문화지구로 지정된 독특한 북촌을 대상으로 하여 일반적인 주거환경에 대한 시사점을 갖는다고 보기 힘들다.

표. 계획개념으로서 페리의 네이버후드 유닛 관련연구

구 분	내 용
네이버후드의 이론적 분석	이진원(1996), 이득우(2003), 김영화(2003), 한광아(2007) 4개 연구
네이버후드 유닛의 계획요소, 기준, 운영방식 분석	1980년대 : 송철재(1981) 외 2개 연구 1990년대 : 오세규(1993) 외 4개 연구 2000년대 : 강인호(2000) 외 10개 연구 총 19개 연구
네이버후드 유닛의 공간영역 계량화 방법론, cognitive mapping	김영재(2002) 1개 연구

표. 네이버후드 유닛에 관한 실증적 연구

구 분	내 용
북촌의 소규모 생활권 영역 추정 방법론	박소현(2006) 1개 연구
주민 생활영역 인식 조사에 의한 생활권(근린주구)영역 연구	박원규(1983), 최수진(2000), 김재윤(2003), 최열(2005), 김보아(2006), 오병록(2007), 장한두(2009) 7개 연구
거주자 공간 이용 행태 패턴 연구	김정민(1981), 김효경(2009), 정성원(2010), 오병록(2007) 4개 연구



박원규 연구가 제시하는 네이버후드 공간영역 다이어그램

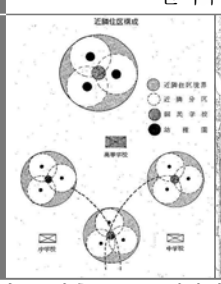
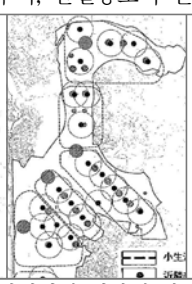
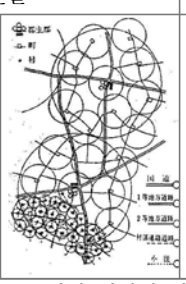
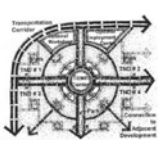
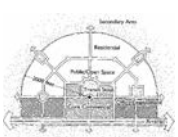
박소현 연구가 제시하는 생활권 공간영역 다이어그램

그림. 선행연구의 네이버후드 공간영역 다이어그램

서울연구원 The Seoul Institute

한편 국내의 주거지 계획은 주로 대규모의 공동주택단지 계획을 중심으로 생활권이라는 개념을 네이버후드를 형성하는 수단으로 사용하여왔다. 생활권의 개념은 네이버후드 유닛 이론(근린주구이론)에 기초하여 거주자의 생활이 영위되고 있는 장소와 그 범위를 의미한다. 따라서 도시의 가장 기초적인 커뮤니티(community)는 네이버후드 유닛 또는 근린주구·근린생활권이다. 네이버후드 유닛 이론은 주거단지계획의 기본적인 생활권 단위 등으로 사용되었으며, 이후 단계구성론이 도입되면서 생활권의 위계적 구성을 이루면서 폐기되지 않고 지속적으로 유용한 네이버후드 계획개념과 수단으로 활용되어왔다. 또한 1970년대에 지구차원의 생활권 개념이 적용되었다면, 1980년대에는 도시적인 차원의 생활권이 구상되었다. 1990년대의 과도기를 지나 2000년대에는 새로운 계획개념들이 본격적으로 반영되면서 블록의 규모, 개발 밀도, 동선체계와 시설배치 등 생활권 개념이 변화하게 되었다[6]. 이러한 주거지 계획은 사회, 정치, 경제, 지역 및 거주자의 특성 등을 고려한 실증적인 네이버후드를 밝히지 못하고 개념적인 네이버후드에 머무르는 한계가 있었다.

표. 주거지 계획의 시기별 특성 변화

구 분	근린주구이론	일상생활권	단계구성론	어반빌리지	TND (전통근린개발)	TOD (대중교통지향개발)
이용권 (반경)	400m	1.5km	800m (60~100ha)	400~900m	400m	600m
근린밀도 (세대/ha)	20~25세대/ha (95인/ha)	90인/ha	20~30세대	75~125인/ha	45세대/ha	45세대/ha
거주인구	약 6,000명 (3,000~9,600명)	약2만명	1,600~2,000가구	3,000~5,000명	-	-
중심	초등학교	공공시설		소학교, 공공시설 등	커뮤니티 시설, 상업시설, 대중교통 지점	
토지이용	단일용도			복합용도 (가로활성화)		
주요 교통수단	자동차 중심			대중교통수단 중심		
블록체계	슈퍼블록			중규모 블록		
가로	보차분리 (쿨데삭, 루프형 등)			보차혼용 (보행자 우선의 가로)		
건축물	단독주택, 단일용도의 건물			집합주택 및 복합용도 건축물		
개념도						

자료 : 이종화·구자훈, 2009, 생활권개념의 변화에 따른 주거지 계획의 시기별 특성변화, 한국주거학회지, Vol.20, No.4, p.80, 참고 재작성

6) 이종화 · 구자훈, 생활권 개념의 변화에 따른 주거지 계획의 시기별 특성변화, 2009

국내외를 막론하고 물리적 주거환경을 다루는 도시설계분야는 네이버후드의 관점에서 주거환경을 관찰하여야 하지만 최근까지 실증적인 네이버후드 관찰연구를 본격적으로 진행하고 있지 않다. 미국의 경우도 유사한 여건이다. 실제로 네이버후드에 관한 연구방법론이 발전한 분야는 인구사회학과 심리학분야이다. 이 분야의 최근 학술적 연구와 정책적 쟁점은 2000년대 이후 변화하고 있는데, 그것은 성인과 아동의 복지에 네이버후드의 사회적·심리적 환경이 미치는 영향에 관한 것이다(Gephart, 1997; Sampson et al., 1999; Jessor 1992 and 1993; Aneshensel and Sucoff, 1996). 즉 네이버후드 환경을 거주자의 사회적 신분에 영향을 미치는 메커니즘의 한 요소로 보고 이것이 어떻게 작동하는가를 관찰하는 것이다(Singer and Ryff, 2001; Kawachi, et al., 1997; Robert, 1999; Taylor et al., 1997).

그러나 여전히 네이버후드 유닛을 정의하기 위해 거주자의 의견을 활용하는 연구방법론은 미국의 학문계에서도 잘 정립되어 있지 않다. 인접학문분야인 도시사회학과 환경심리학 분야에서 네이버후드의 특성과 질을 연구할 때 거주자의 인지 지도와 공간적 경계(boundary) 정의를 활용하는 방법이 적용되고 있는 수준이다(Downs & Stea, 1973; Keller, 1968).

그러나 통계조사에 의해 정의되는 네이버후드와 거주자가 직접 작성한 지도에 기초하여 네이버후드를 정의하는 것은 연구방법론과 그 결과에 있어서 매우 다르다는 것이 일반적인 견해이다. 정부가 수행하는 조사의 기초단위가 되는 인구조사 표준지역은 광범위한 기초자료를 활용하여 네이버후드의 특성을 이해할 수 있게 해주며, 행정동 단위의 정밀한 자료들 또한 그러한 강점을 가지고 있지만, 거주자가 직접 작성한 네이버후드의 인지지도(cognitive map)가 네이버후드 구조를 더 정확하게 표현하는, 의미있고 관련된 세팅들을 보여줄 것이라고 보는 것이 일반적이다(Burton, Price-Spratlen, & Spencer, 1997; Elliott & Huizinga, 1990; Korbin & Coulton, 1997; Meyer & Jencks, 1989; Taylor, Gottfredson, & Brower, 1984).

실제 네이버후드의 공간적 경계에 대한 정의를 거주자가 직접 작성한 지도에 기초하는 실증적 연구결과가 보여주는 가장 두드러진 차이는 결과로 도출된 네이버후드 유닛이 서로 다른 공간적 범위를 가리키고, 서로 다른 사회적 인지 가치(social indicator values)를 도출하며, 이러한 네이버후드의 공간적 경계에 관한 거주자의 합의된 특성도 각 네이버후드에 따라 다르다는 점이다. 즉, 대부분의 네이버후드 연구가 인구조사 표준지역, 우편번호, 또는 행정동 단위를 네이버후드 유닛의 대용물로 활용하고 있지만, 이러한 대체된 공간단위는 실제의 네이버후드와 상당히 다르다는 것이 많은 연구를 통해 주장되고 있는 것이다(Brooks-Gunn, Duncan, Klebanov, & Sealand, 1993; Crane, 1991; Darling & Steinberg, 1997; Duncan & Aber, 1997; Hogan & Kitagawa, 1985).

한편 미국의 인구조사 표준지역이 설정되는 방법론은 인구조사 지리학의 연구방법론에 기초한다. 인구조사 지리학의 공간단위는 the Census Bureau와 지방정부가 협의하여 구축되며, 대체로 도시를 2,000~4,000명 규모로 분할한다. 이 과정에서 자연환경, 행정동 경계, 지역의 역사가 인구조사 표준지역 설정 시 고려되기도 한다. 인구조사 표준지역은 대체로 5~10개로 구성되는 블록그룹이며 토지이용의 패턴에 따라 예외도 존재한다. 이러한 표준지역과 블록그룹의 특징이 네이버후드 관련 연구의 지리학적 지정에 결정적인 역할을 하고 있다.

도시사회학과 환경심리학 분야에서 수행되는 네이버후드 연구의 결과에 의하면, 거주자가 인지하는 바운더리에 영향을 미치는 대표적인 요소는 네이버후드의 입지가 도시인지 근교인지의 여부(Haney & Knowles, 1978; Logan & Collver, 1983), 인종(Lee, Campbell & Miller, 1991), 성 및 연령(Guest & Lee, 1984)이다. 그러나 이러한 연구들 모두 대규모 네이버후드 연구에 적용될 수 있는 방법론을 구축하기에 미흡하다. 인구조사 표준지역으로 정의되는 네이버후드가 아니라 거주자의 관점에서 바라보는 네이버후드에 관한 연구는 네이버후드의 바운더리를 구축할 대안적 방법론을 찾는데 있어 매우 실험적인 시도와 시행착오의 과정이 필요하다.

이에 관한 논의는 Coulton 외(2001)의 연구 Mapping Residents' Perceptions of Neighborhood Boundaries: A Methodological Note[7]에서 시사하는 바가 있다. 이 연구는 클리블랜드시의 인구조사 표준지역에 해당하는 블록그룹 7개를 선정하여 이 블록그룹 내 거주하는 거주자 140명이 직접 작성한 네이버후드 지도를 분석하고 인구조사 지리학의 결과물과 비교하는 연구방법론을 구축하고 있다[8].

응답자가 작성한 네이버후드 바운더리 인지를 도면화하기 위해 상업화된 GIS 소프트웨어 패키지인 MapInfo Professional(TM, 1996년)을 활용하였다. 이 소프트웨어는 가로 바운더리와 Census Bureau(U.S. Department of Commerce, 1996)가 제공하는 TIGER-Line 1995 파일의 1995년도 인구조사자료를 통합하여 사용자가 정의하는 지도를 작성한다. 응답자가 표시한 블록그룹이 지도의 중앙에 나타나고 주변 8마일 반경이 그려진다. 이러한 영역 위에 응답자의 거주지, 가로명, 랜드마크, 철로가 지도에 표시된다. 네이버후드 바운더리를 직접 작성하는 응답자는 자신의 이해관계에서 바운더리를 그릴 수 있으며, 정답과 오답이 없음을 인식하도록 하고 있다.

거주자가 작성한 네이버후드 맵을 분석하는 방법론과 기술이 학문적으로 검증되지 않았기 때문에 Coulton은 연구의 목적에 적합하다고 생각하는 여러 가지의 도면 분석방법과 연구의 흐름을 제안하고 있다. 첫째 단계로 분석방법은 각 거주자가 작성한 지도를 특징지을 수 있도록 만들어져야 한다. 분석요소는 네 가지이며, 먼저 면적(area), 둘레(perimeter), 중심(centroid)의 세 분석요소는 Map Info에서 측정하는 거리척도를 활용하여 계산된다. 나머지 분석요소인 각 블록그룹의 공통되는 지역(common area)은 서로 다른 응답자의 지도가 70% 겹쳐지는 부분을 명암으로 처리하여 지도화한다.

둘째 단계로 블록그룹 내에서 면적, 둘레, 중심, 공통지역 간 계수를 도출하고 분석한다. 면적과 둘레 간 계수는 인지지도의 블록그룹 규모가 유사함을 보여주고 중심으로부터의 평균거리는 모든 중심을 평균화하면서 도출하였다. 공통지역의 평균은 각 네이버후드의 거주자 70%에 의해 공통적으로 선택된 지역이 겹쳐진 공통지역의 평균이다.

---

7) Claudia J. Coulton, Jill Korbin, Tsui Chan, and Marilyn Su, American Journal of Community Psychology, Vol.29, No.2, 2001

8) 직접면접조사 대상 거주자는 아동학대에 관한 네이버후드와 가족의 영향에 관한 연구를 위해 무작위로 선정된 어린자녀를 둔 부모로 구성되었다. 조사 변수로 설정된 요소는 세 가지로, 첫째, 빈곤, 둘째, 연령과 성의 구성, 셋째, 아프리칸 아메리칸 혹은 유러피언 아메리칸의 여부이다(Coulton, Korbin, Su, & Chow, 1995). 조사에 응한 534가구는 평균연령 34.41세의 여성이 82.1%에 달하고 아프리칸 아메리칸과 유러피언 아메리칸이 각 절반을 구성하며 각 블록그룹은 민족성의 동질성을 유지하고 있다.

셋째 단계로 연구단계에서 거주자의 인지지도를 전자화하는데 네 가지 방법을 구상하였으며, 이 중 두 가지 방법만 유효한 것으로 검증되었다. 첫 번째 방법은 공통지역을 구축하는 것이다. 각 블록그룹에서 연구자는 응답자가 정의한 네이버후드 유닛을 도면으로 작성하는데, 인지지도 전체 표본수의 70%에 해당하는 바운더리 내에 포함되는 블록이 이에 포함된다. 두 번째 방법은 평균적인 중심을 선택하여 그 중심의 주변에 average area의 크기로 원을 그리는 것이다. 나머지 두 가지 방법은 구상하였으나 검증과정에서 탈락한 것이다. 세 번째 방법은 인지지도의 70%에 의해 설정된 가로 바운더리를 파악하여 가로를 따라 합의된 지도를 그리는 것이다. 이 방법은 비실용적인 것으로 검토되었다. 원인은 대부분의 블록그룹에 대하여 이 방법으로 완결된 유닛을 작성할 수 없을 정도로 한 면 혹은 두 면의 폴리곤에 대한 합의만 이루어지기 때문이다. 네 번째 방법은 인지지도 중 가장 규모가 큰 네이버후드 유닛을 작성한 사례를 선정하는 것이다. 가장 규모가 큰 네이버후드 유닛에 대부분의 인지지도가 포함되기는 하나, 가장 규모가 큰 네이버후드 유닛은 대부분 아웃라이어(outlier)이고 네이버후드의 일반적인 견해를 반영한다고 보기 힘들기 때문이다.

결론적으로, 거주자가 정의한 네이버후드 바운더리를 작성하는 첫 번째와 두 번째 방법으로 작성된 지도를 인구조사 표준지역의 지리학적 패턴과 비교분석하여, 인구조사 표준지역과 이 연구의 블록그룹의 차이에 기초한 실질적인 정책적 시사점을 도출하고 있다.

Coulton의 연구에 영향을 미친 트리딥 배너지와 윌리엄 베어(Tridib Banerjee and William C. Baer, 1984)의 연구는 네이버후드의 실증적 연구방법론을 제안하고 계획기준으로서의 네이버후드와 다른 특성을 보여주는 네이버후드에 관한 연구로 주목할 만하다.

트리딥 베너지와 윌리엄 베어의 연구 「Beyond the Neighborhood Unit, Residential Environments and Public Policy」는 1960~1970년대 당시 미국의 네이버후드 계획기준으로 활용되고 있던 미국 보건협회(American Public Health Association, APHA)의 네이버후드 계획(Planning the Neighborhood)을 전면적으로 수정하고 새로운 주거환경 계획의 배경, 목적, 계획기준을 제시하고 있다.

당시 미국의 주거지 계획은 1920년대 제안된 페리의 네이버후드 유닛을 1940년대 계획기준으로 수용한 APHA의 「Planning the Neighborhood」를 따르고 있었다. 네이버후드 계획의 개념은 미국의 도시 근교 신도시형 주거지 계획, 지방정부 계획매뉴얼과 조닝 오디넌스 수립과정에 절대적인 영향을 미쳤으며, 전 세계적으로 뉴타운(New Town) 개발에 적용되었다.

이러한 계획방식에 대한 비판과 자기점검이 거세진 것은 20여년이 흐른 1940년대였다. 다수의 계획가와 사회학자들이 지적한 비판은 세 가지였다. 첫째, 네이버후드 유닛에 기초한 계획에 의한 주거지의 분리와 고립현상, 둘째, 주거지의 물리적 환경이 사회적 환경보다 삶의 질을 결정하는 우세한 요인이라고 보는 관점, 셋째, 20세기 도시 거주자의 익명적 삶의 양식을 반영하지 못하는 진부하고 억지로 짜 맞춘 듯한 농촌형 주거지형태가 그것이다.

네이버후드 계획이론에 대한 전면적인 재검토가 요구되는 여건에서 1960년대 말 주거지 계획기준과 기법의 변화가 필요하다는 사회적 공감대가 형성되면서 베너지와 베어의 새로운 주거환경 연구가 기획되었다. 1971년에 본격적인 연구가 시작되었으며 약 14년간 엄청난 재정과 인력을 투입하여 로스앤젤레스(Los Angeles) 주거지에 대한 실증적이고 심층적인 현황조사를 수행하여 연구결과를 도출하였다.

베너지와 베어의 연구에서 주목할 점은 두 가지이다. 첫째, 도시 계획적 분석과 사회학적 해석의 통합적 접근과 연구의 가정, 둘째, 새로운 연구방법론의 제시이다.

먼저 통합적 접근과 연구의 가정을 살펴보면, 연구의 초점이 두 가지 차원에서 기존 연구와 차별화되었음을 알 수 있다. 첫째 초점은 네이버후드 유닛이라는 특정한 계획용어에 한정되는 환경이 아니라 조금 더 중성적이고 자연스러운 현상으로서 주거지역(residential area) 혹은 주거환경(residential environments)에 주목하는 것이다. 즉, 페리의 네이버후드 유닛을 대체하는 유닛을 제안하는 것이 아니다. 이 연구에서 네이버후드 유닛과 같은 조직화하는 개념이 연구 전체과정에서 검증되기 전에 제시되거나 차후의 범주나 기준으로 제시되지 않도록 함에 따라 이 연구가 제시하는 네이버후드 유닛이라는 주거지 계획기준의 대체 안은 또 다른 네이버후드 유닛이 아니라 실제적인 주거지역의 모습이 되었다.

둘째 초점은 계획가, 건설업자, 금융업계가 아니라 거주자(users of the residential environment)의 선호도, 가치, 생활패턴을 파악하고 주거지 계획의 기준을 결정하여야 한다는 것이다. 그런데 여기서의 거주자는 소득, 인종·민족, 연령, 가구구성 등에서 동질적인 그룹이 아니며 그들의 선호도 또한 단일한 경향을 가지지 않는다.

이 연구는 두 가지 가정을 전제로 하였다. 첫째, 거주자 내 서로 다른 그룹은 서로 다른 물리적 환경에 만족하는 선호도를 가질 것이다. 예를 들면 환경의 구성요소, 위치, 규모 등이다. 둘째, 물리적 환경을 통해 부분적으로 신체적이고 심리적인 웰빙(well-being)의 사회 심리적 차원을 경험할 것이며, 서로 다른 거주자그룹은 서로 다른 물리적 환경을 통해 동일한 사회 심리적 차원을 경험할 것이다.

또한 계획가의 계획기준 수립을 위한 정량적 연구가 아닌 사용자의 인식과 경험에 기초한 정성적+정량적 연구를 위해 정교하게 설계된 방법론이 제시되었다. 연구의 초기단계에서 구상한 연구방법은 계획가와 사회학자가 함께 참여하는 실험적인 방법이었으며, 처리하는 실증적 데이터도 광범위하였으며 세 단계에 걸쳐 각각의 방법론으로 진행되었다.

첫째 단계의 방법은 소득계층, 인종·민족, 가구구성의 측면에서 다양한 그룹의 거주자를 대상으로 심층 개별면접조사를 실시하는 것이다. 이 단계에서 거주자가 적절하다고 인식하고 있는 주거환경의 구상을 끌어내는 것이다. 둘째 단계의 방법은 도출된 데이터를 분석하여 계획기준 개정버전을 작성하는 것이다. 여기서의 계획기준 개정버전은 각 이해그룹의 필요를 만족시키도록 설정되는 것이다. 셋째 단계의 방법은 계획 게임으로 구성하는 것이다. 이 게임은 모든 주요 이해당사자(환경디자이너, 건설업자, 부동산개발자, 금융대출기관, 공무원)가 참여하여 설정된 잠정적인 계획기준을 실용성과 효율성 측면에서 실험하는 과정과 더불어, 결과물을 통해 잠정적인 계획기준을 수정·보완하여 최종적인 계획기준을 수립하는 것이다.

그러나 연구의 진행과정에서 예산 축소로 인해 대상지 샘플 규모가 축소되고 셋째 단계는 완전히 삭제되어 첫째 단계와 둘째 단계의 방법에 따라 연구가 진행되었다. 실제 연구의 진행과정과 주요 쟁점은 아래와 같다.

연구는 광의의 개념인 주거환경을 네이버후드 유닛을 대체하는 개념으로 제안하고 주거환경은 사용자(거주자+α)에 의해 경험되어지는 대상이며, 서로 다른 사회적 그룹을 대표하는 것으로 설정하여 심층 설문조사·인터뷰 방식으로 추진하였다. 질문은 주거환경의 이미지, 평가, 선호도, 만족도, 활동, 경험의 영역으로 구성되며, 22개 대상지의 경우는 소득, 민족, 가구구성 차원에서 샘플설계를 작성하여 심층조사를 실시하였다. 취합된 데이터를 분석하여 도출한 주거환경, 형태, 세팅(settings), 그룹 간 변수를 네이버후드 유닛 이론 및 비판적 견해의 내용과 비교하였다. 이를 통해 네이버후드 유닛에 기초한 계획기준과 다른 대안으로서의 디자인 패러다임을 도출하였다.

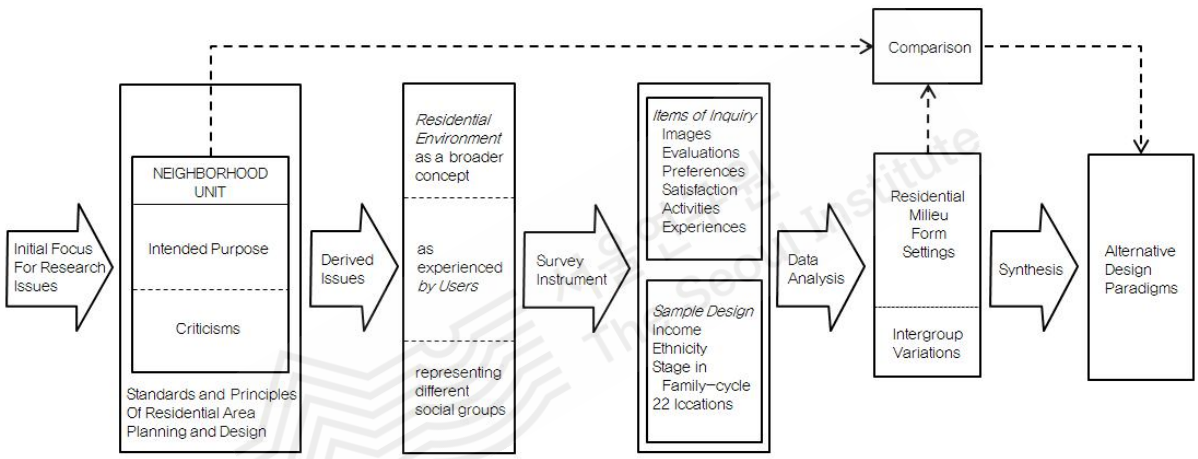


그림. Beyond the Neighborhood Unit 연구 흐름도

자료 : Tridib Banerjee and William C. Baer, 1984, Beyond the Neighborhood Unit : Residential Environments and Public Policy, University of Southern California Los Angeles, California, p.36

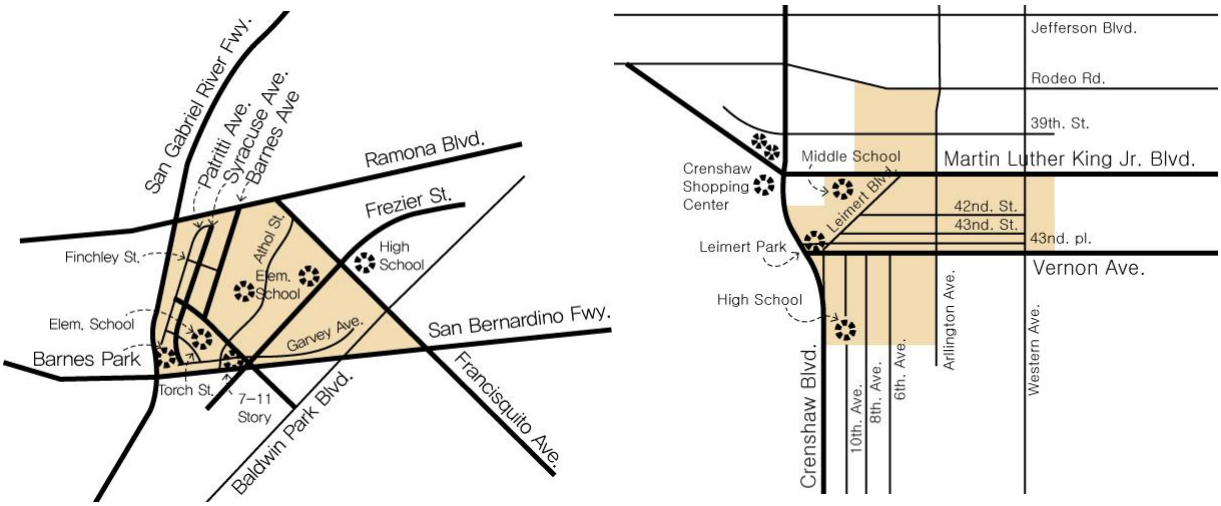


그림. Beyond the Neighborhood Unit에서 작성된 인지지도 사례
자료 : Tridib Banerjee and William C. Baer, 1984, p.105, 재작성

베너지와 베어의 연구가 이 연구에 주는 시사점은 두 가지이다. 첫째, 주거환경에 대한 물리적 접근과 사회학적 접근의 통합 필요성, 둘째, 실증적 데이터에 근거한 네이버후드 계획기준 수립을 위한 방법론 제시가 그것이다. 연구가 주장하는 대로, 주거지의 물리적 환경은 중요한 요소이기는 하지만, 삶의 질을 결정하는 단일한 혹은 여러 가지 중요한 요인 중 하나가 아니라는 인식은 물리적 환경을 계획하는 도시설계가에게 새로운 과제이다.

이처럼 국외 연구의 주요한 연구 동향 및 쟁점은 네이버후드 유닛의 계획이 물리적인 관점만이 아닌, 실질적인 효과성, 사회 문화적, 역사적 측면을 함께 고려해야 함을 강조하고 있다. 더 나아가 도시에서 나타나는 사회적인 문제를 네이버후드를 통해 해결해 갈 수 있음을 시사하고 있다. 그러나 국내연구에서는 네이버후드 관점으로 주거환경을 관찰하는 연구의 독자적인 방법론이 정립되어 있다고 보기 힘들다.

2. 서울 네이버후드의 구성적 여건 및 가능성

2.1. 서울 주거환경의 변화

정책·제도에 의한 변화

서울의 주거환경은 변화를 촉발한 여러 요인이 있겠지만 그 중 정책과 제도에 의해 그 아이덴티티가 변화되어 왔다고 할 수 있다. 여기서는 서울시 주거환경의 변화를 용도지역의 지정과 변화, 도시철도 건설, 대규모 정비사업의 요인에 따라 단계별로 살펴보고자 한다.

조선시대를 통해 형성된 도시구조와 일제강점기 및 한국전쟁을 거치면서 형성된 무허가 판자촌, 달동네로 서울의 주거지는 점진적으로 성장, 변화를 거듭했다.

1960년대 이후에는 제1차~4차 경제개발계획을 기점으로 사대문 일대에 큰 변화가 있었다. 1962년 도시계획법이 제정되며 용도지역이 주거, 상업, 공업, 녹지 지역으로 구분되었다. 주택정책은 공급확대정책을 중심으로 제2차 주택 '54만호' 건설이 추진되었으며 1971년 주택건설촉진법이 제정되고, 제3, 4차 주택 '126만호' 건설이 계속적으로 이루어졌다. 주택공급의 확대와 함께 1974년 서울-수원, 구로-인천, 청량리-성북, 서울역-청량리를 연결하는 국철이 최초로 개통되면서 내연적인 성장을 하였다.

1980년대에는 제5차~7차 경제개발계획이 추진되어 제5차 주택 '154만호', 제6차 주택 '200만호' 건설이 이루어져 행정구역의 확장과 함께 주택공급이 더욱 확대되었다. 택지개발촉진법과 수도권정비계획법, 도심재개발법이 개정되고 합동재개발이 도입되면서 주택개량 및 재개발을 통해 서울의 많은 주거지가 아파트 단지로 변모해 가는 변화를 겪었다. 이와 함께 1980년 지하철 2호선이 개통·연장되고, 1985년 지하철 3, 4호선이 개통되면서 순환방사형 철도네트워크가 구축되었다.

1990년대에는 지하철 3호선, 4호선, 5호선, 분당선이 개통되면서 도시철도가 더욱 확장되었다. 용도지역도 전용주거, 일반주거, 준주거, 근린상업, 일반상업, 중심상업, 유통상업, 전용공업, 일반공업, 준공업, 자연녹지, 생산녹지, 보전녹지 지역으로 세분화되었다.

2000년대에는 공급확대에 초점을 맞추던 주택정책의 전환이 이루어지기 시작하고, 도시계획조례, 도시 및 주거환경 정비법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 제정되었다. 또한 경관법, 건축기본법 등을 통한 높이관리가 시행되었다. 용도지역도 주거지역이 더욱 세분화되어 2000년에 전용주거, 제1·2·3종 일반주거, 준주거지역으로 구분되고, 2007년에는 제1·2종 전용주거, 제1·2·3종 일반주거, 준주거지역으로 구분되었다. 2002년에는 뉴타운 사업이 시작되어 근교 베드타운의 확장과 그린벨트를 넘어서는 메트로폴리스 성장이라는 외연적인 성장이 진행되었다.

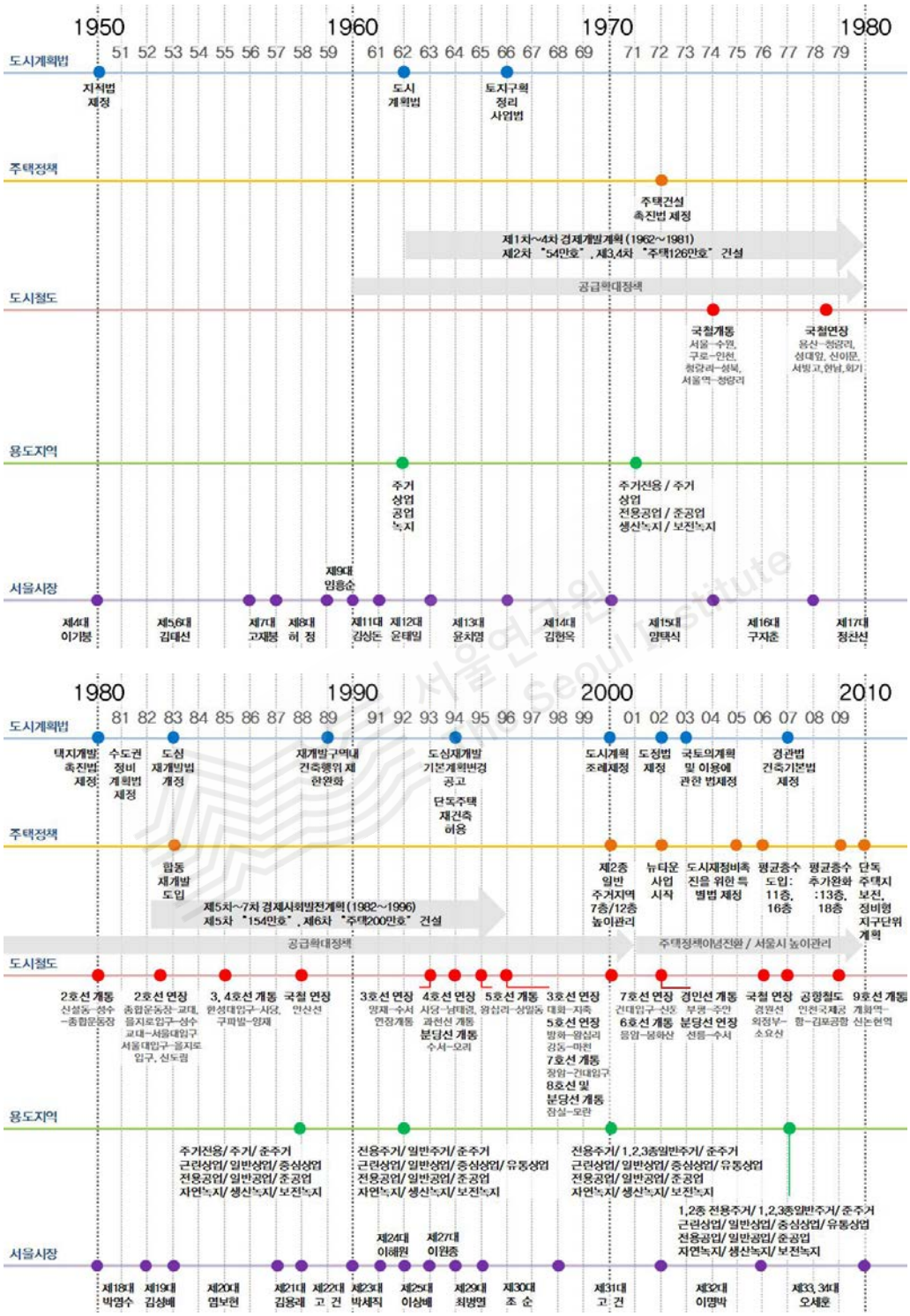


그림. 정책·제도에 의한 서울 주거환경 변화

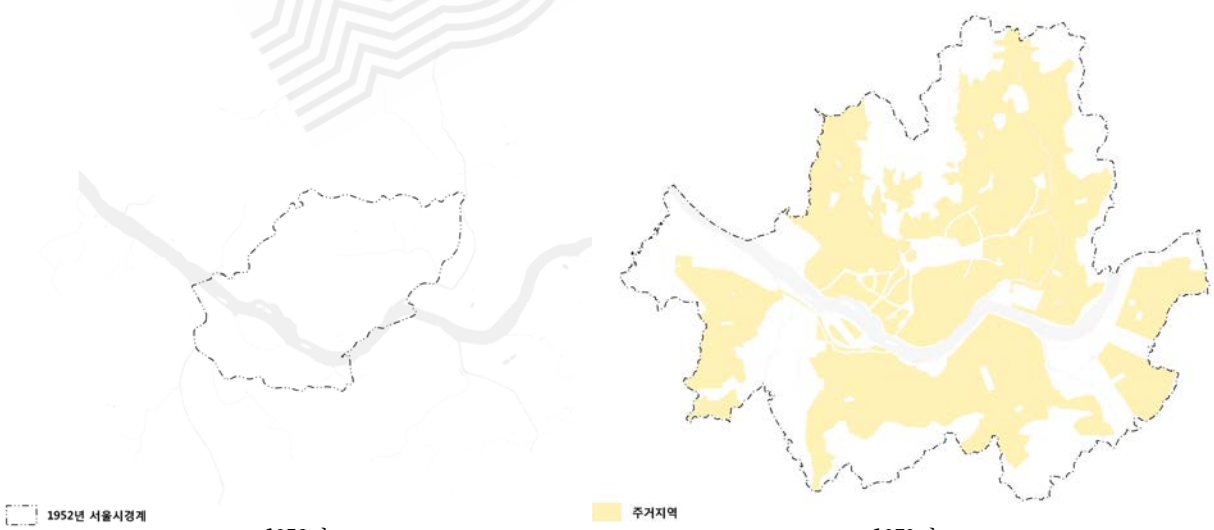
변화특성에 따라 간략하게 살펴본 서울의 주거환경 변화는 물리적·사회적 환경의 파편화(fragmentation)와 혼합화(composition)가 특징적이다. 이러한 관점에서 주거환경이 혼합되어 가는 과정을 0단계에서 5단계로 구성하고자 한다. 연구의 심층 분석은 이러한 변화단계를 특징적으로 설명하는 대상지를 선정하여 사례연구로 진행하였다. 먼저 단계별 주거지 변화특성을 고찰하면 다음과 같다.

0단계: 조선·일본강점기의 점진적 성장과 변화

이 시기 서울시의 형성과정은 이 연구가 주목하는 현재의 네이버후드 특성과 관련성이 낮다. 또한 사대문 주변에 집중되어 있는 주거환경에 대한 연구는 역사적 사료의 분석이 중요한데 이러한 분석도 연구의 주요 목적에 부합하지 않는다. 따라서 이 시기 형성된 서울의 주거환경은 근대화과정에서 주어진 환경적 여건으로 수용한다.

1단계: 행정구역의 외연적 팽창에 의한 주거지의 면적 확장

서울은 행정구역 확장·변경이 완료되는 1970년까지 지속적으로 공간적 팽창을 하였다. 이러한 과정에서 서울시로 편입된 농촌과 기존의 변두리는 여전히 농촌의 형태를 보이고 있었으며 대규모 토지구획정리사업이 추진되면서 시가화가 점차 진행되었다. 이 시기의 가장 두드러지는 변화 특징은 지방으로부터의 인구유입에 따라 2년마다 인구 50만 명의 중도시(현재 보스턴의 인구가 50만 명)가 하나씩 덧붙여지는 속도로 서울에 거주하는 인구가 증가하였다는 점이다. 이에 따라 이 시기는 유입된 인구를 수용하기 위한 대규모 주거용 토지를 확보하고 주거환경은 공공에 의해 계획적으로 조성되거나 민간에 의해 산발적으로 조성되었다.

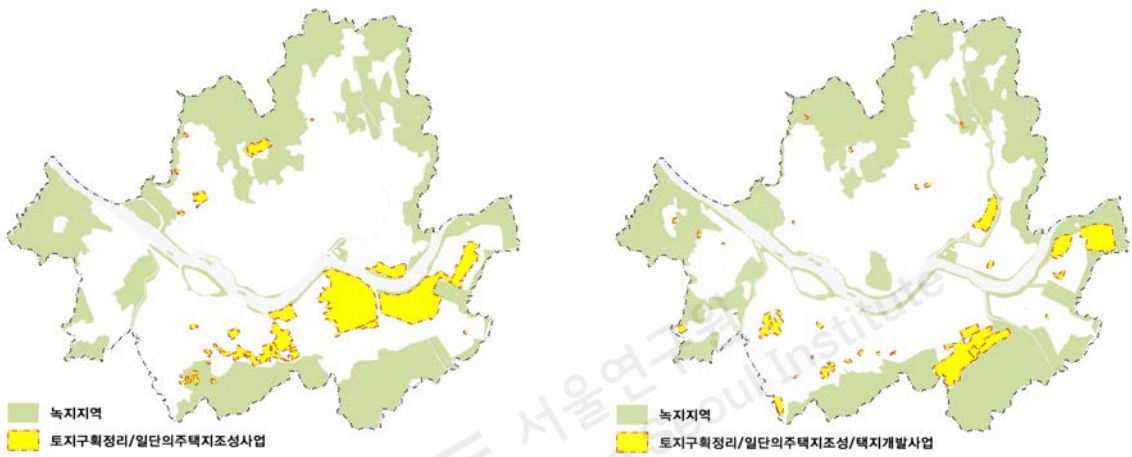


1952년 1970년

그림. 1단계: 행정구역의 외연적 팽창에 의한 주거지의 면적 확장

2단계: 내연적 성장에 의한 격자형 주거지 증가

1970~1982년 기간 그린벨트가 지정되면서 서울의 수평적 확장은 종료되고, 행정구역 확장으로 시에 편입된 변두리가 토지구획정리사업, 일단의 주택지 조성사업, 택지개발사업 등에 의해 주거지로 개발되었다. 공간적 확장이 불가능한 도넛에 갇힌 인구 850만 도시인 서울의 근대적이고 계획적으로 조성된 초기 주거환경은 단기간 대규모로 구축되면서 격자형의 저층주거지와 단지형의 고층 아파트단지로 이중적인 특성을 가지게 된다.

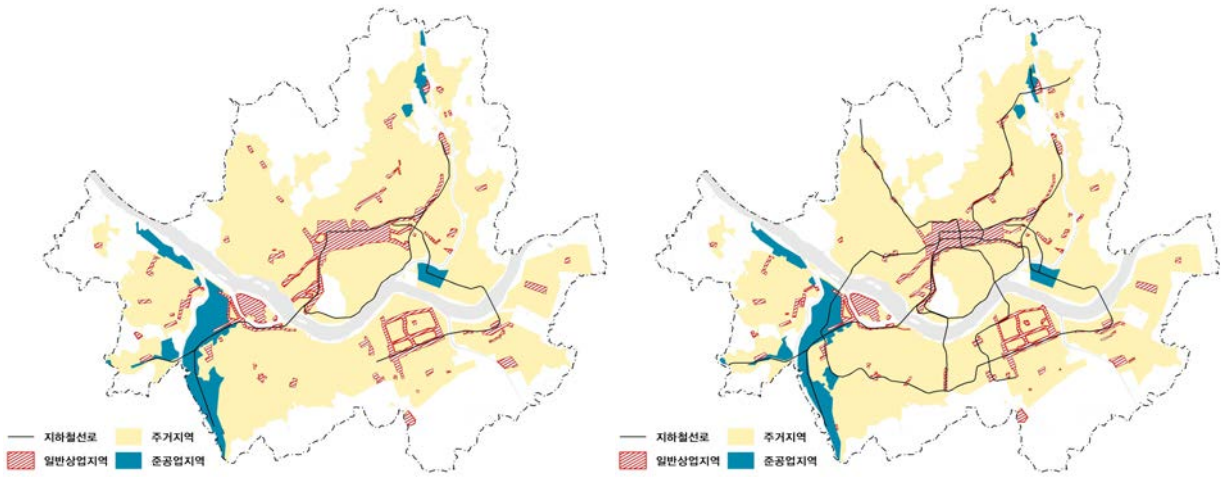


1975년 1982년

그림. 2단계: 내연적 성장에 의한 격자형 주거지 증가

3단계: 주거지 입지 변화에 의한 주거환경 특성 변화

1982~1990년 기간 도시철도가 순환방사형의 네트워크를 구축하면서 대부분의 주거환경의 입지가 변화하였다. 입지의 변화는 용도지역의 변화, 토지이용의 혼합 심화 등의 변화를 촉발하였다. 이에 따라 시가화 면적의 85%를 차지하는 일반주거지역이 다양한 변화양상으로 혼합되면서 현재와 같은 파편화되고 혼합적인 주거환경의 특성을 구성하기 시작한다.



1982~1985년 1986~1990년

그림. 3단계: 도시철도 네트워크에 의한 주거환경 변화

4단계: 수도권 신도시 개발에 의한 주거환경의 외연적 확산

1990~2001년 기간 서울 근교로 신도시가 조성되면서 서울은 1970년 설정된 그린벨트를 넘어서 인구 2,300만의 메트로폴리스로 변모하였다.

1987년 '주택건설 200만호의 개발계획'에 의해 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 등 서울을 중심으로 반경 25㎞ 사이에 입지한 베드타운(bed town) 기능의 5개 신도시 건설이 추진되었으며, 2000년 10월 '판교, 화성, 천안 · 아산 신도시 개발계획'에 의해 화성과 판교는 2001년 택지개발예정지구로 지정되고, 천안-아산은 2002년 9월 택지개발예정지구로 지정되어 신도시 개발이 본격적으로 이루어졌다. 수도권의 신도시 개발로 연간 20명/㎢씩 증가하는 메트로폴리스가 된 서울은 그린벨트를 관통하여 서울과 수도권 신도시를 연결하는 철도 네트워크가 구축되면서 도심공동화 현상이 나타나고 수도권 신도시 거주인구는 급증하게 된다. 이러한 변화는 1970~1980년대 조성된 서울의 주거환경 노후화와 연계되어 더욱 가속화된다.

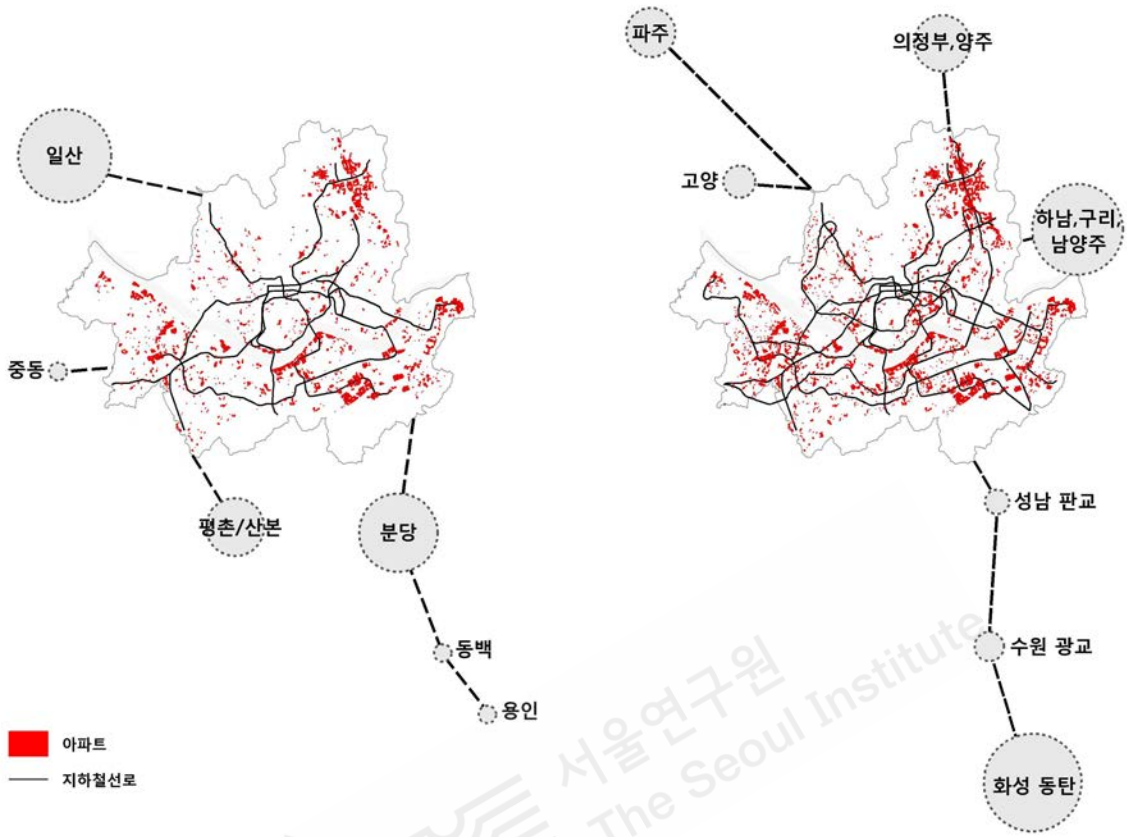


그림. 4단계: 수도권 베드타운 개발에 의한 서울 주거환경의 2차 외연적 확산

5단계: 주거지 정비에 의한 신생 주거환경으로의 교체

2002~2010년 기간 뉴타운 지정과 주거지역 종세분화에 의해 주거지의 정비가 활발하게 이루어지면서 도시 내부에 신생 주거환경이 조성되고 있다. 뉴타운지정으로 30년 이상 된 주거지가 약 8.9% 소실되고, 한강 이북의 오래된 주거지는 새로 태어난 주거도시로 변화하는 것이다. 뉴타운 사업은 시범 뉴타운과 2차·3차 뉴타운사업으로 나누어 진행되고 있는데 현재 진행 중인 시범사업지구는 길음·은평·왕십리 등 3곳이다. 2012년에 완공되는 2차 뉴타운은 노량진·영등포·전농·답십리·아현 등 12개 지구이다. 3차 뉴타운 및 균형발전촉진지구 지역은 송파구 거여·마천동, 종로구 창신·숭인동, 노원구 상계동, 은평구 수색동, 서대문구 북아현동, 금천구 시흥동, 영등포구 신길동, 동작구 흑석동, 관악구 신림동 등 9곳이며, 2차 균형발전촉진지구는 광진구 구의·자양동, 중랑구 망우·상봉동, 강동구 천호동 등 3곳이다. 전체 뉴타운 예정지구 면적은 서울시 전체면적의 3.42%로 분당신도시 면적보다 크다는 점을 고려하면 이러한 주거지정비가 기존 주거환경을 전면적으로 변화시킬 것을 예상할 수 있다.

그림. 5단계: 주거지 정비에 의한 신생 주거환경(2009년 서울시 주거지역 및 정비사업구역 지정 현황)

도시형태 변화특성 관찰 및 분석

도면관찰을 통해 정책 및 제도에 의한 주거환경의 공간구조 변화가 미시적인 도시형태에 어떠한 변화를 유발하였는지 관찰하고자 한다. 관찰분석에 활용된 국토지리정보원이 보유하고 있는 1990년대 이전 서울의 예전지형도는 1960년대 이후의 자료로 다음과 같다. 1960년대는 서울의 시가화가 본격적으로 진행되기 시작한 초기이기 때문에 전후의 변화특성을 살펴보는 데 있어서 중요한 시점이다. 이에 따라 1960년대~2010년 기간 예전지형도와 시정개발연구원이 보유한 ArcGIS 도면을 관찰하고 주거환경의 다양한 변화과정을 보여주는 샘플을 추출, 변화의 특성을 파악하고자 한다. 서울의 주거환경 변화가 단일 네이버후드의 구성을 어렵게 하고 여러 가지 네이버후드의 혼합을 유도하고 있음을 확인하는 과정을 통해 이 연구에서 심층적으로 살펴볼 대상지를 서울 주거지 변화단계를 대표하는 사례로 선정하여 분석을 진행한다.

그림. 1968년 예전지형도

0 2 Km

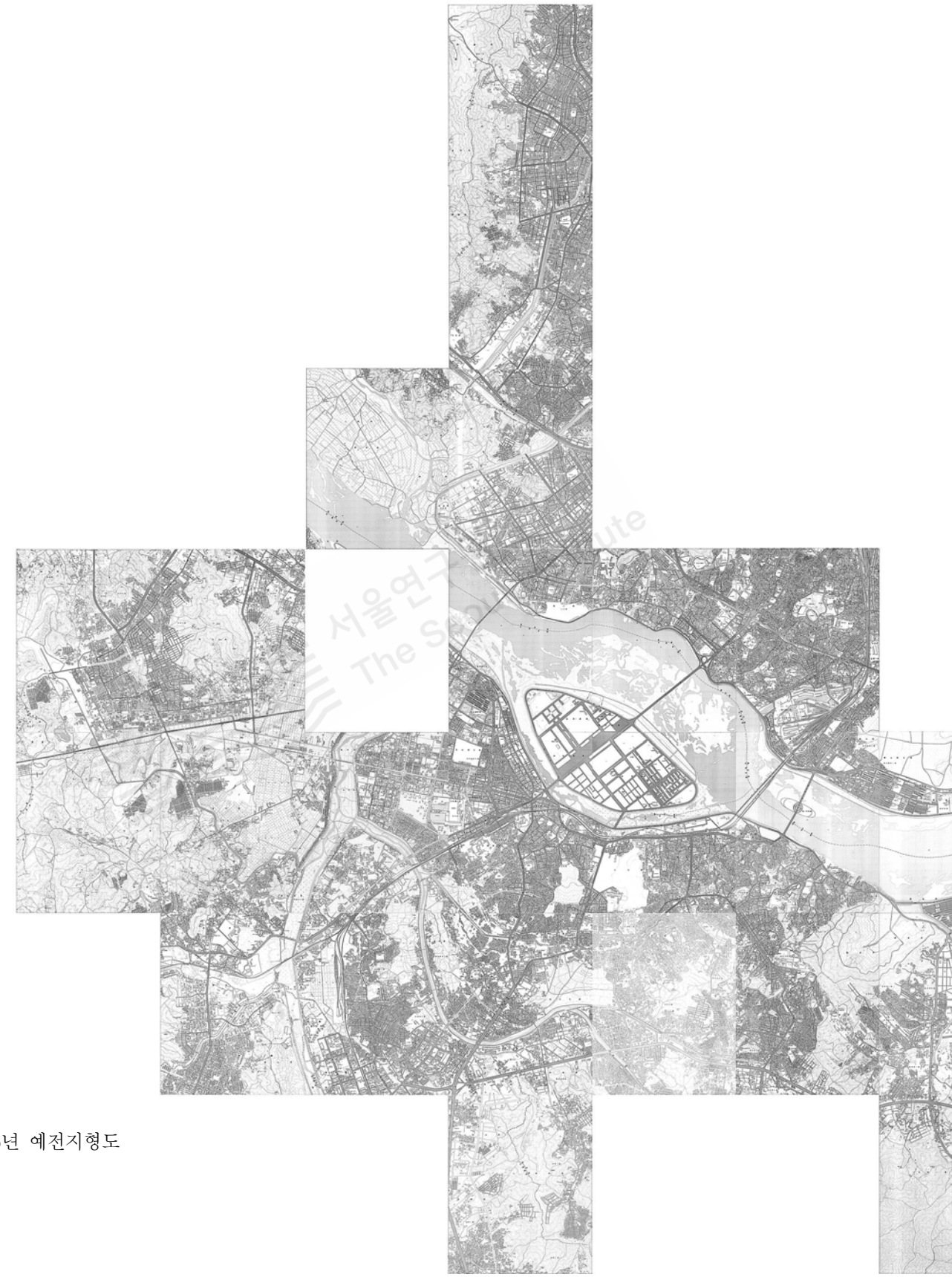
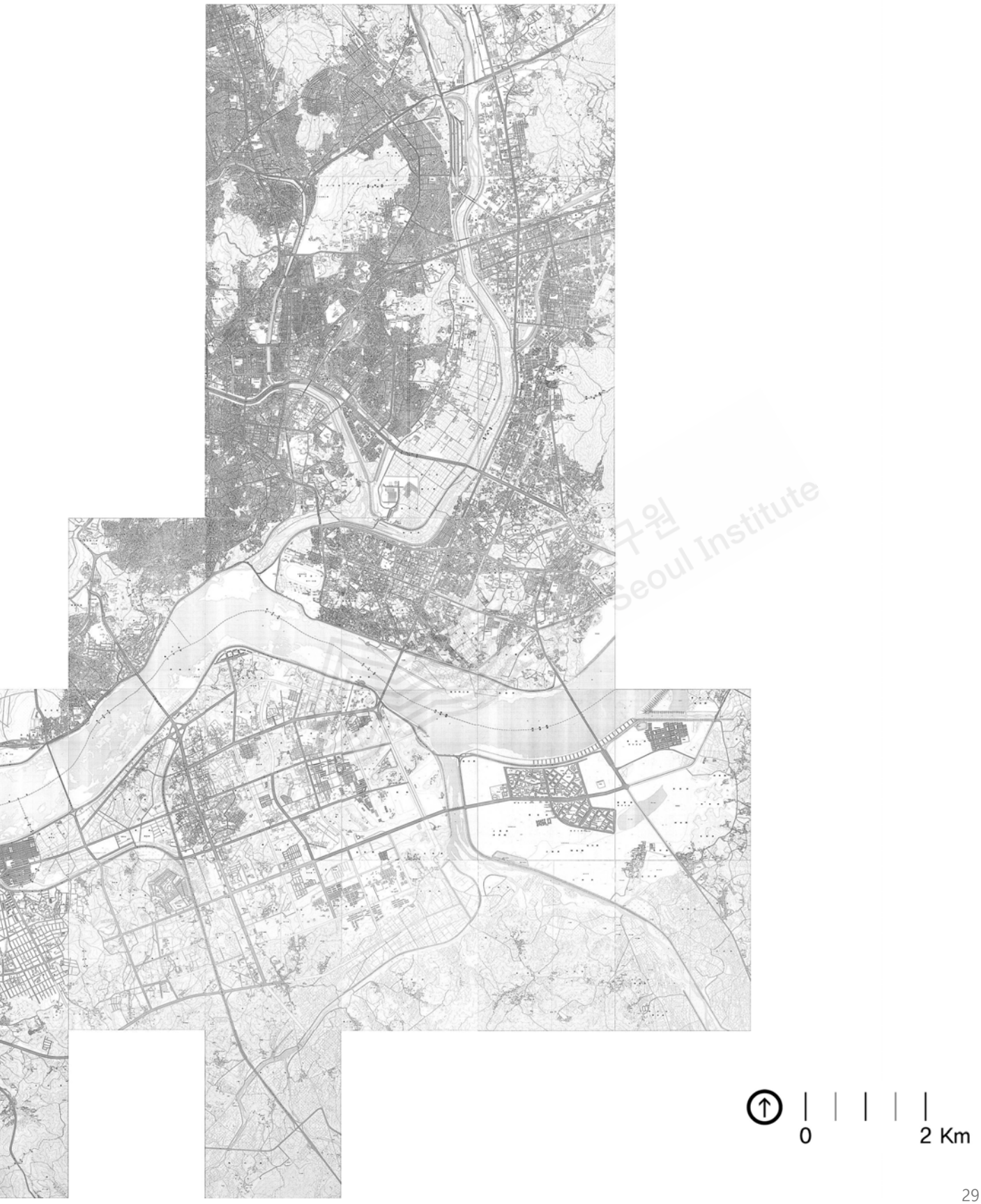


그림. 1976년 예전지형도



서울연구원 Seoul Institute

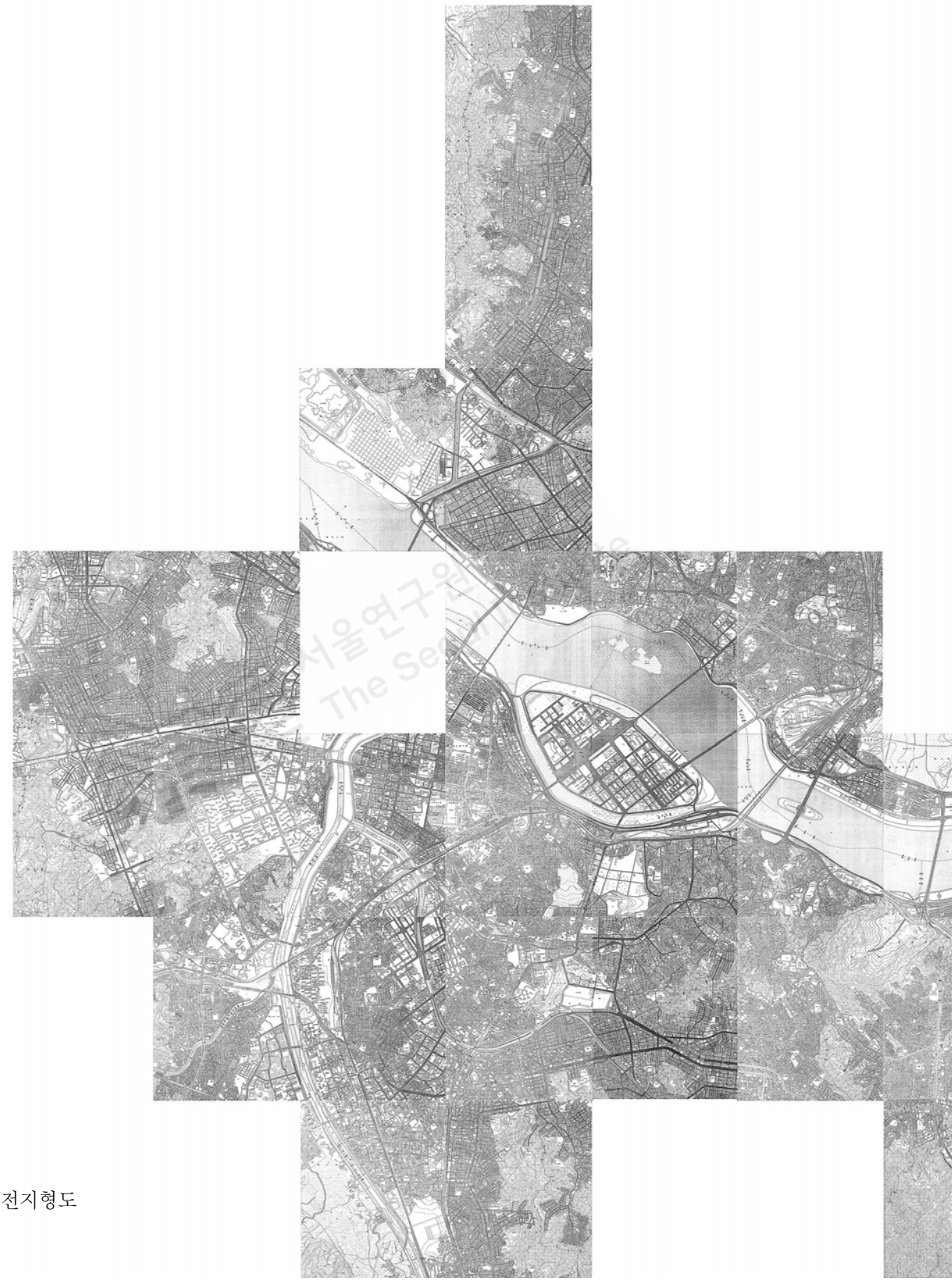
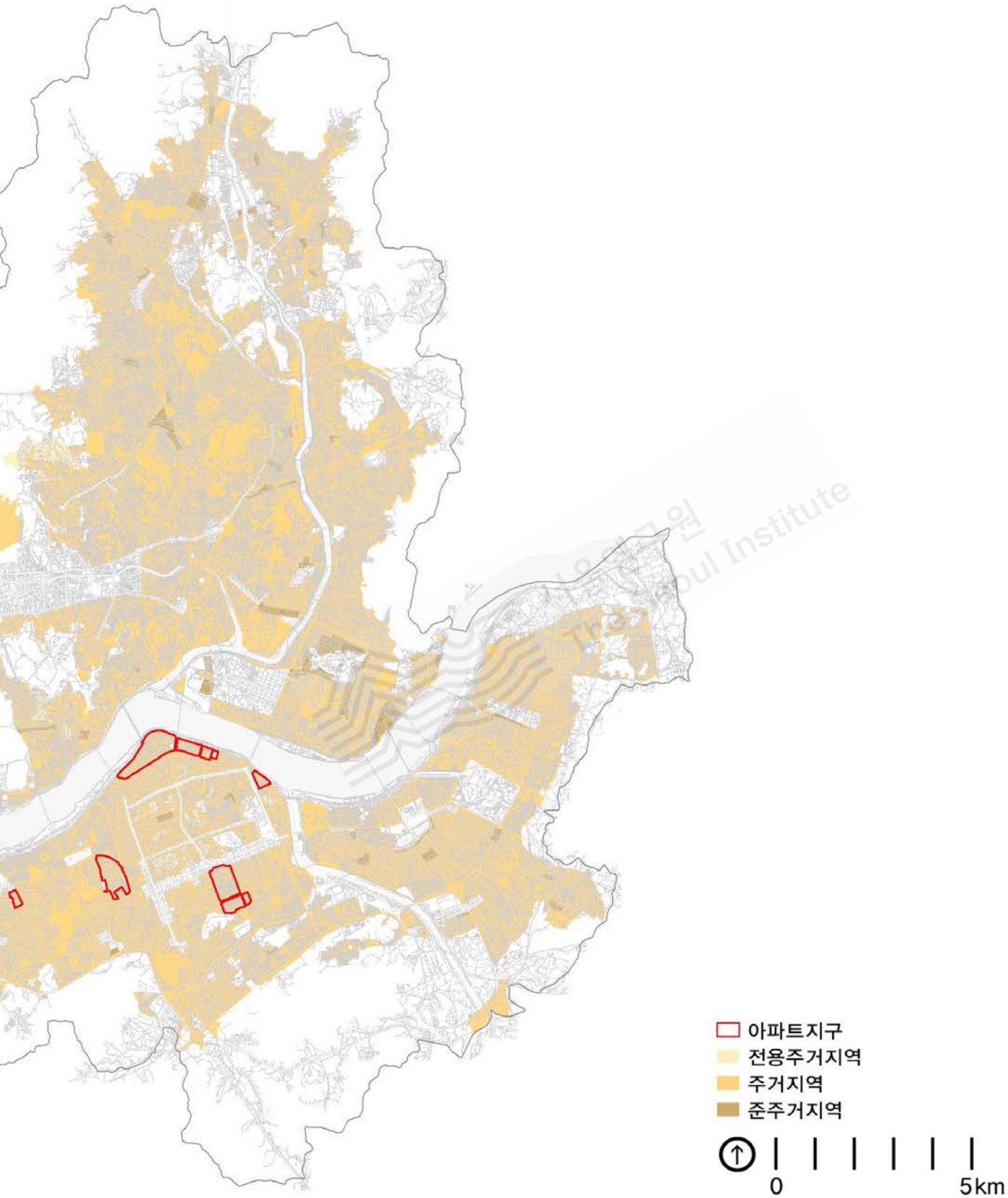


그림. 1987년 예전지형도

0
2 Km

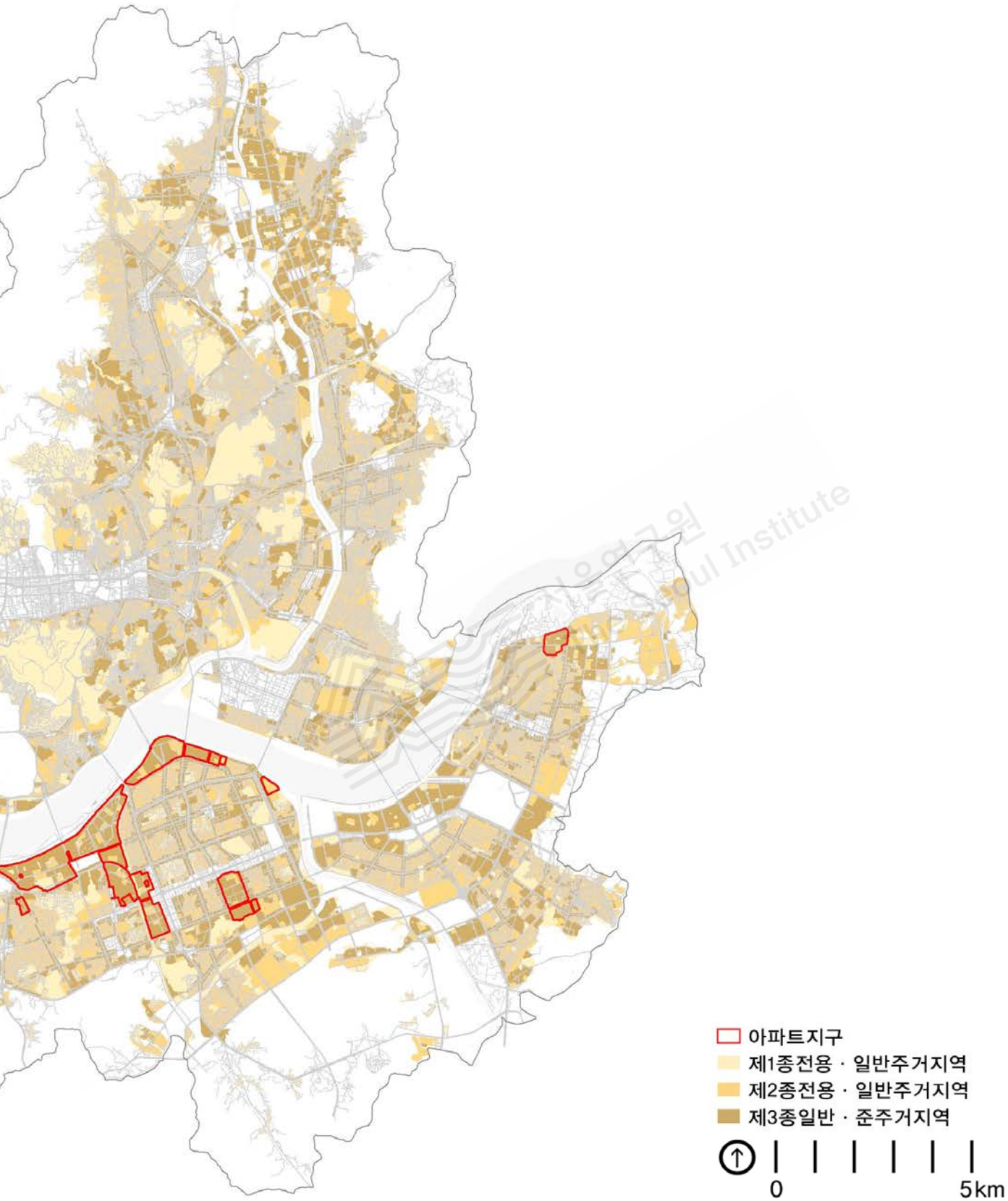
그림. 1997년 서울 수치지형도
자료: 서울시정개발연구원, 1995년, 서울시 용도지역 현황
서울시정개발연구원, 1997년, 서울시 수치지형도



Transfer 서울연구원 Seoul Institute

.

그림. 2003년 서울시 새주소사업도
자료: 서울시정개발연구원, 2007년, 서울시 용도지역 현황
서울시정개발연구원, 2003년, 서울시 새주소사업도


아파트지구
제1종전용 · 일반주거지역
제2종전용 · 일반주거지역
제3종일반 · 준주거지역
0
5km

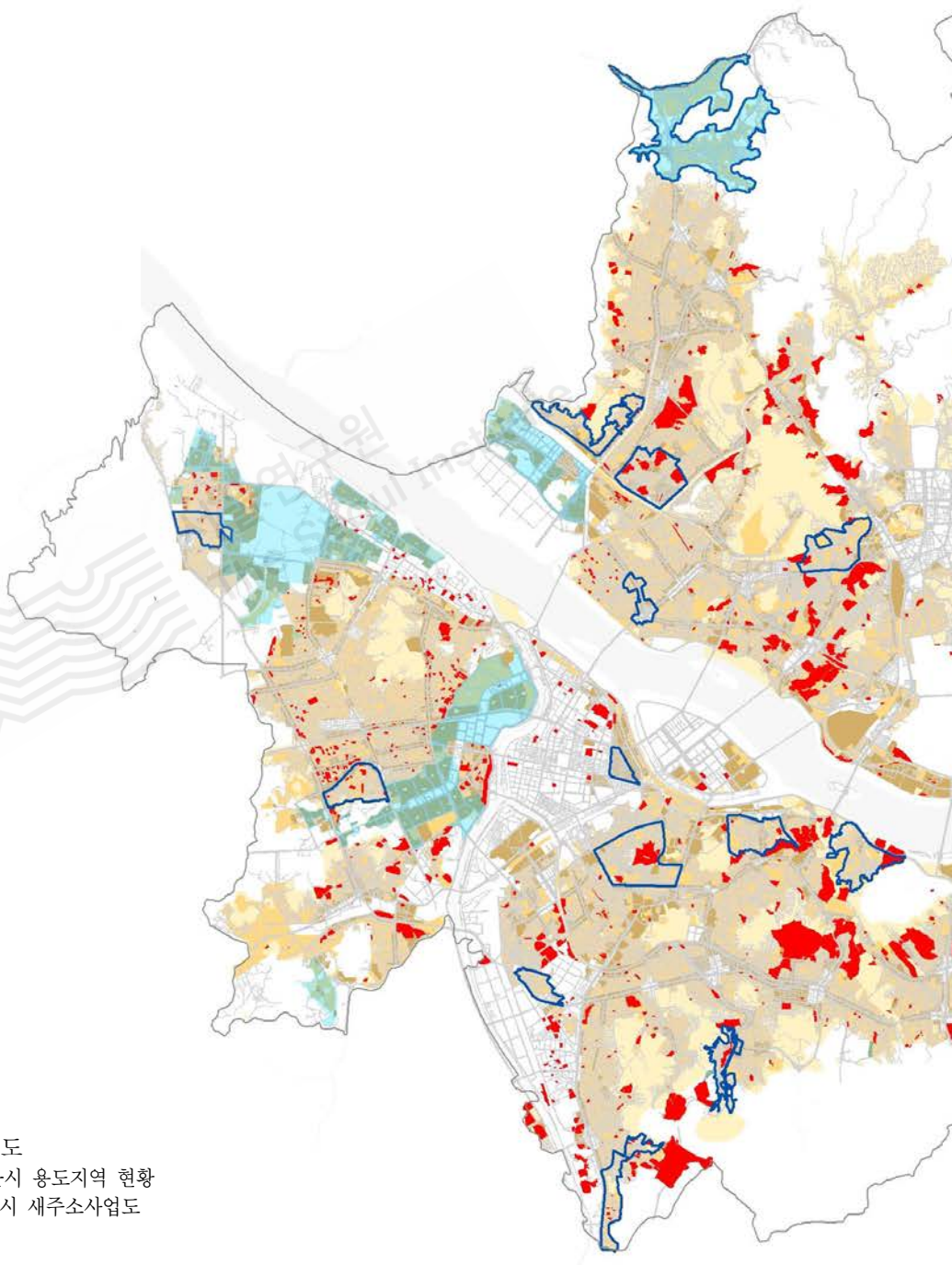
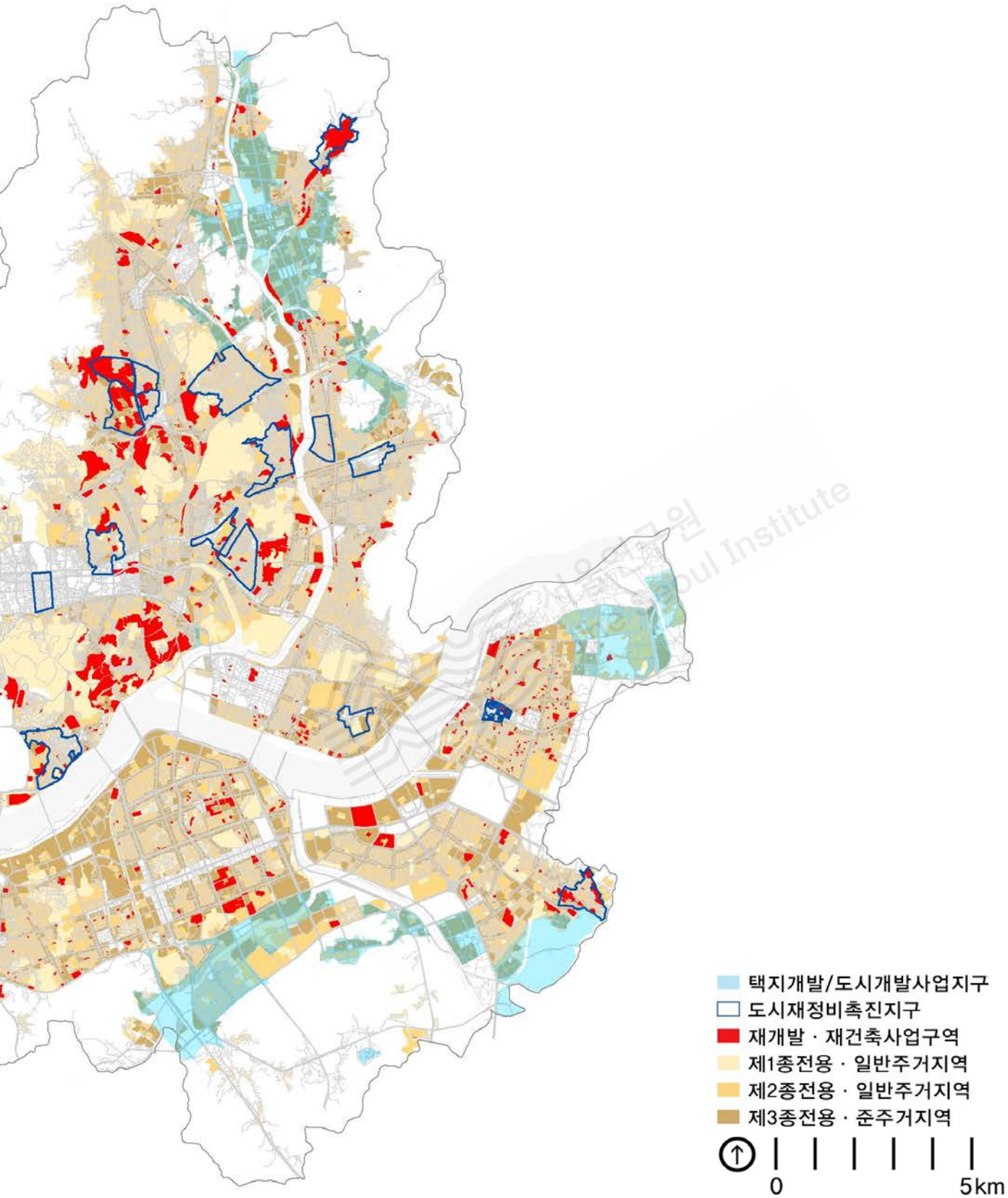


그림. 2009년 서울시 새주소사업도
자료: 서울시정개발연구원, 2009년, 서울시 용도지역 현황
서울시정개발연구원, 2009년, 서울시 새주소사업도


택지개발/도시개발사업지구
도시재정비촉진지구
재개발 · 재건축사업구역
제1종전용 · 일반주거지역
제2종전용 · 일반주거지역
제3종전용 · 준주거지역
0
5km

50여년 기간의 주거환경 변화를 관찰할 수 있는 6개 도면에서 22개 샘플 대상지를 관찰한 결과, 서울 주거환경의 미시적 변화특성은 첫째, 행정구역 확장에 의해 주거지가 형성된 후의 점진적 혹은 급진적 변화, 둘째, 지하철역 입지와 도시정비(주택재건축사업)에 의한 급격한 변화, 셋째, 정책 및 제도에 의해 억제되는 소극적이고 점진적인 변화로 볼 수 있다.

변화과정이 두드러지게 확인되는 샘플 중 행정구역 확장에 의해 형성된 주거지는 길음 일대, 성수 일대, 압구정 일대, 문정 일대, 대치 일대, 이수 일대, 경인 일대이며, 지하철역 입지에 의해 변화되는 주거지는 회기역 일대, 응암역 일대, 금호역 일대, 이수역 일대, 잠실역 일대, 개봉역 일대이다. 이외 물리적 변화가 두드러지지 않는 주거지는 효자동 일대, 혜화동 일대로 대부분 사대문 내에 위치하는 오래된 주거지이다.

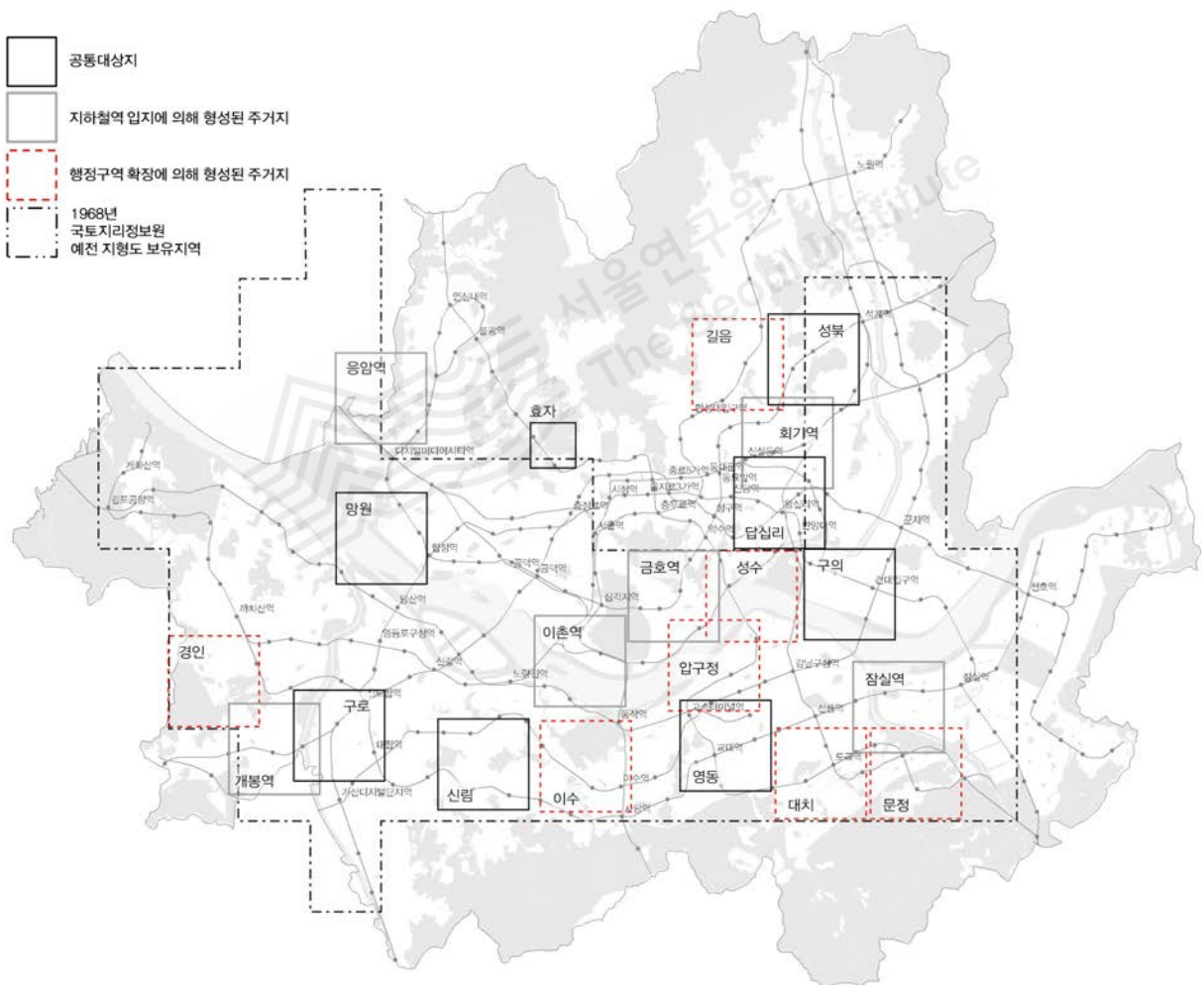
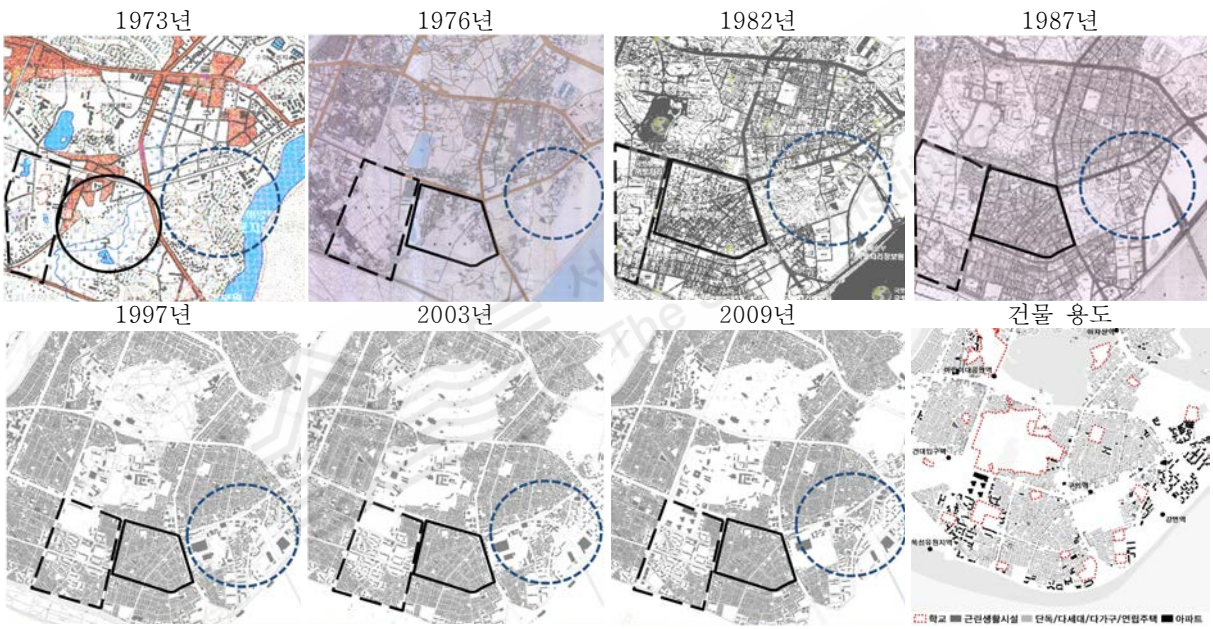


그림. 서울 주거환경의 변화특성 고찰을 위한 샘플 배치도

관찰사항을 대상지 변화 특성별로 하나씩 예시하면 다음과 같다.

구의역 일대의 1973년과 1976년 예전지형도를 보면 한강의 지류인 중랑천 수변공간의 습지는 매립되고 농경지에 도로가 구획되면서 시가화가 시작되었음을 알 수 있다. 초기 시가화 형태는 저층주거지로 관찰된다. 그러나 중랑천 수변공간을 매립한 구역은 1980년 강변역이 입지하면서 아파트단지가 조성되고 이후 동서울터미널이 입지하면서 주거·상업·업무의 용도가 혼합된 콤플렉스 형태의 대규모 개발이 이루어졌다. 한편 1980년 구의역이 입지한 구역은 지속적으로 저층주거지 위주로 확장되었으며, 저층주거지와 아파트단지가 혼합되어 있던 구역은 마찬가지로 1980년 건대입구역이 입지하면서 아파트단지가 확대되고 2000년 뚝섬유원지역이 입지하면서 아파트단지 위주의 주택재건축으로 아파트단지가 확대되는 변화특성을 보인다.

구의역 주변 수치지형도:1980년 구의역 개통, 1975~1976년 사이 주거지역이 준주거지역으로 변화



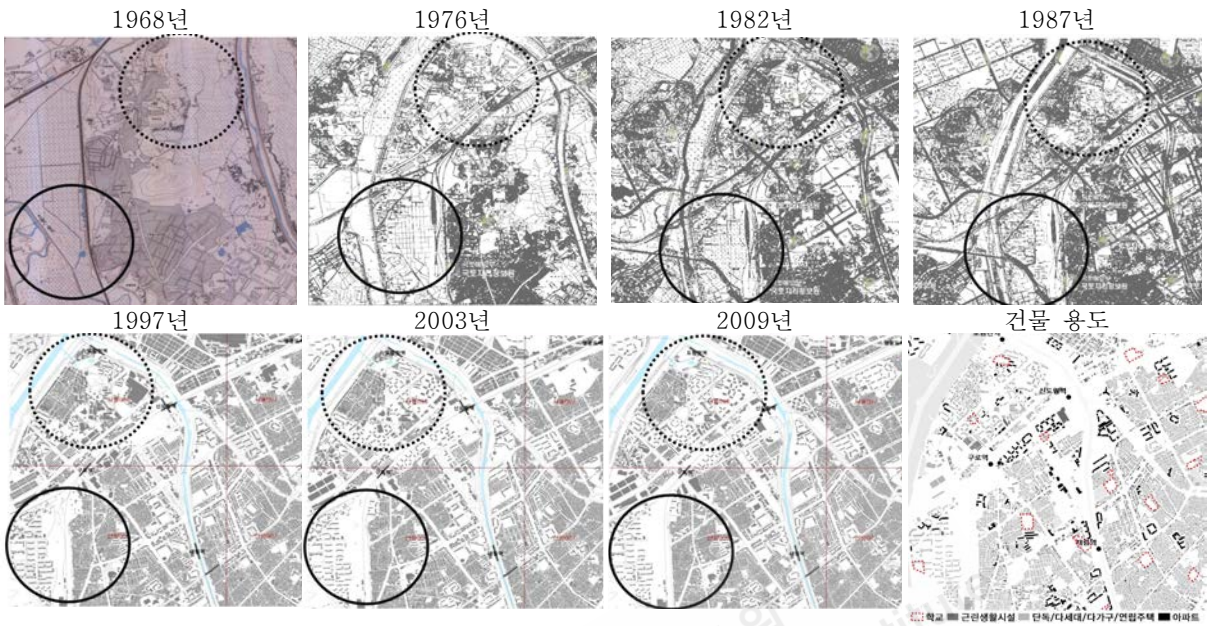
하천변 매립 - 강변역 입지(1980) - 아파트 단지건설 - 동서울터미널입지 - 복합콤플렉스입지

농지+촌락 - 저층 밀집 주거지 - 구의역 입지(1980) - 저층주거지 확대

농지+촌락 - 저층주거지 확대 + 아파트 단지 - 건대입구역 입지(1980) - 저층주거+아파트 단지 확대 - 뚝섬유원지역 입지(2000) - 저층주거+아파트단지 확대+아파트재건축

구로역 일대의 1968년과 1976년 예전지형도를 보면 구릉지였던 곳에 공업단지가 형성되고, 농지 주변으로 촌락이 형성된 것을 관찰할 수 있다. 1984년 신도림역, 1992년 도림천역, 1994년 구로역, 1995년 구일역이 입지하면서 공업단지의 일부가 아파트단지로 조성되고 점차 확대되는 변화 특성을 보인다.

구로역 주변 수치지형도: 1974년 구로역 개통, 1976~1982년 사이에 공업지역이 주거지역으로 변화

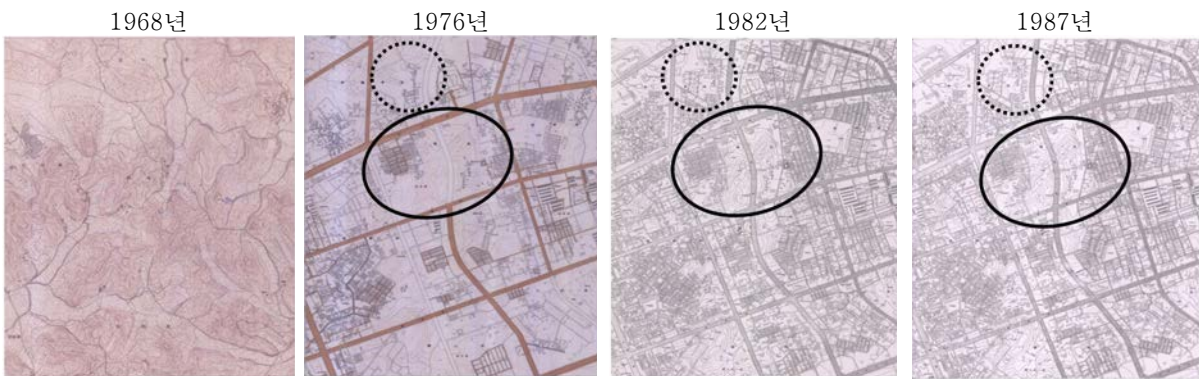


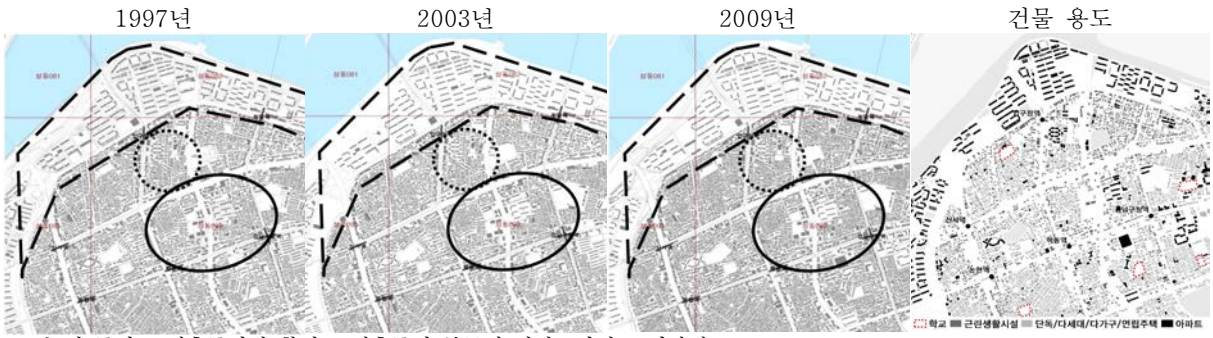
농지+촌락 - 아파트 단지 건설(1987) - 구일역 입지(1995)
아파트 단지 내 학교와 소규모 근린생활시설 입지

구릉지 - 공업단지 - 구로역(1994), 도림천(1992), 신도림역 입지(1984) - 아파트 단지 (1997)
아파트 단지 내 학교와 소규모 근린생활시설 입지

압구정 일대의 1968년과 1976년 예전지형도를 보면 구릉지와 농지에 작은 촌락이 형성된 것을 관찰할 수 있다. 1982년과 1988년 사이에 저층주거지가 확대되며 1985년 압구정역, 1997년 학동역이 입지하면서 아파트 단지가 확산되기 시작하고, 부분적으로는 아파트 재건축이 이루어지는 변화특성을 보인다.

압구정 주변 수치지형도





농지+주거 - 저층주거지 확대 - 저층주거+부문적 아파트단지+근린상업
농지 - 아파트 단지 - 압구정역 입지(1985) - 부분적 아파트 재건축
구릉지+주거지 - 저층주거지 확대 - 학동역 입지(1997) - 부분적 아파트 단지

22개 샘플을 관찰하여 다음과 같이 변화과정을 정리해보면, 농지, 촌락, 구릉지, 하천 매립지에서 저층 주거지로 시가화되는 초기과정은 일반적인 양상이라고 할 수 있다. 이후의 변화는 크게 세 가지의 특징적인 차이를 보여주는데, 저층주거지 위주로 확장되는 경우와 지하철역의 입지로 저층과 고층주거지가 혼합되거나 고층주거지로 전반적인 변화를 겪는 경우 및 용도가 혼합되어 중심지의 모습으로 변화하는 경우로 볼 수 있다. 이외 초기 시가화 과정에서 저층주거지가 아니라 아파트단지 위주로 조성되는 경우도 일부 관찰되었다.

급격한 변화는 구릉지·농지·소규모 촌락이 행정구역 확장, 역 입지, 상업지역 지정의 요인으로 주거밀도와 주거유형에서 급격하게 변화하여 대규모 아파트단지, 주거지와 대규모 시설(대학, 공원, 도시계획시설)이 혼합되어 있는 것으로 관찰되었다.

점진적 변화는 구릉지·농지·소규모 촌락이 행정구역 확장, 역 입지, 상업지역 지정의 동일한 요인이 개입함에도 주거밀도와 주거유형이 점진적으로 변화하여 현재 저층밀집주거지가 대부분 존재하거나 저층밀집주거지와 소규모 아파트단지가 혼합되어 있는 것으로 관찰되었다.

이외 기타의 경우로는 수변공간의 매립지에 아파트단지가 조성되면서 점차 대규모 아파트단지로 확장되는 경우와 공업지역 등 주거지역이 아닌 용도지역에 주거기능이 침투하여 주거지가 확산되는 경우가 있다.

✓ 행정구역 확장, 용도지역 변경, 지하철 역 입지로 지속적인 외부적 변화요인 증대, 중심지형 주거지로 변화

농지, 구릉지, 하천변 촌락, 저층 주거지 — 저층 주거지+아파트
| 점진적 변화와 부분적 해체
ex) 금호역 일대, 서초 일대

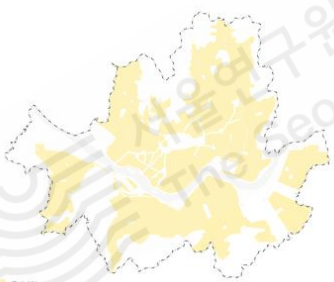
— 아파트+유통+위락 +근생 전면 확장
| 급진적 변화와 사회적 관계망 대부분 해체, 새로운 네이버후드 생성
ex) 구의역 일대, 공덕 일대

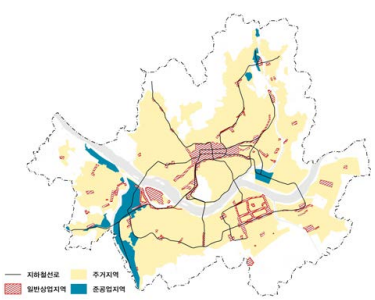
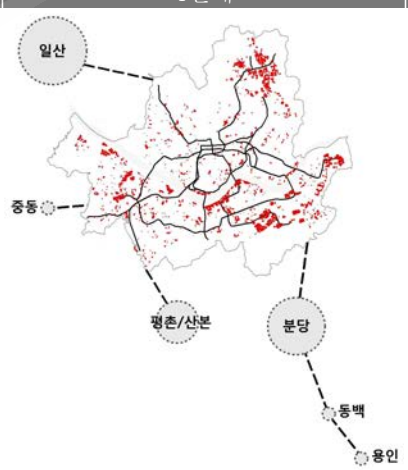
✓ 농지의 주거 이외 기능 확장 / 쇠퇴로 주거 기능 변화

주거지 〉 대학	—	주거지 〈 대학+대학 커뮤니티	| ex) 회기역 일대, 왕십리-한양대학교 일대
공업단지 〉 주거	—	아파트 단지 〉 산업단지	| ex) 구로 일대

✓ 입지여건의 변화와 무관하게 초기형태를 유지

아파트	—	아파트	| 아파트 재건축으로 사회적 관계망 해체 ex) 반포 일대
저층 주거지	—	저층 주거지	| 서울 토박이, 달동네, 구릉지 주거지 사회적 관계망 ex) 신정네거리, 효자동 일대, 혜화 일대

0단계	1단계	2단계
		

3단계	4단계	5단계
		

2.2. 서울 주거환경의 네이버후드 구성 여건

서울 네이버후드 구성의 전제

어떠한 관점에서 어떠한 특성의 네이버후드에 주목할 것인가?

과연 서울에 네이버후드가 있다고 할 수 있는가? 대부분 100년 이상 물리적, 사회적으로 안정된 주거지역에서 자생적으로 형성되는 장소성과 사회적 관계망이 결합된 이러한 실체가 서울에 구성되어 있는가? 정밀한 잣대에 의하면 서울에는 네이버후드가 없다. 심층적인 관찰 없이도 서울의 성장과 변화를 이끌어 온 정책 및 주거환경과 관련된 정비사업의 내용과 사업방식을 보면 서울에 네이버후드가 있다는 결론을 도출하는 것은 거의 불가능하다.

그런데 왜 이러한 연구를 하는가? 이 연구는 무엇을 밝혀내고자 하는가? 이 연구는 서울에 네이버후드가 존재하는지를 조명하는 실증적 연구로서 초기단계에 있기 때문에 가치가 개입되는 많은 질문들에 직면하게 된다. 그 중 하나가 무엇을 보고 무엇을 안 볼 것인가의 결정이다. 이 연구는 존재하지 않는 서울 네이버후드를 존재하는 것으로 보기 위함은 아니다. 오히려 이 연구는 계획·행정가 관점이 아니라 거주자 관점에서 서울 네이버후드의 구성가능성을 살펴보고, 현재 우리에게 주어진 잠재적으로 네이버후드의 모습을 갖추어갈 수 있는 주거환경의 특성을 살펴보고 향후 서울을 네이버후드가 존재하는 안정적이고 건강하며 아이덴티티가 있는 주거환경을 갖춘 도시로 발전시키기 위한 기반을 갖추기 위함이다.

서울 네이버후드의 구성가능성을 저해하는 것이 정책과 제도인만큼, 정책과 제도의 틀에서 주거지역의 변화특성을 바라보는 것이 현재 네이버후드의 특성을 관찰할 수 있는 좋은 시작이다.

서울의 주거지는 자연발생적으로 조성된 주거지이거나 토지구획정리사업, 택지개발사업, 일단의 주택지조성사업을 통해 계획적으로 조성된 주거지이거나 모두 도시계획상 제1종전용·일반주거지역, 제2종전용·일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 용도지구상 경관지구, 미관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보존지구, 시설보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구로 관리되고 있다. 이러한 공간관리의 틀 안에서 주거지의 기본적인 형태와 기능적 특성이 설정되고 있다. 용도지역이 정의하는 건폐율·용적률 범위 내에서 주거지정비사업이 주거지의 변화형태를 결정하고 주거유형의 구성적 특성을 결정한다.

서울 주거지의 기능적 특성을 결정하는 요인은 주거지역 내 허용용도라고 할 수 있다. 서울 주거지는 용도순화를 기본적인 목적으로 하는 용도지역제로 약 40여년 간 관리되어 왔으나 실제 서울 주거지의 가장 일반적인 특징은 해외 도시 어디에서도 찾아보기 힘든 정도의 용도혼합이다. 뿐만 아니라 역세권에 인접한 주거지의 경우 더욱 다양한 주거유형과 용도의 혼합이 이루어지기도 한다.

이러한 측면에서 볼 때, 서울 주거지의 형태와 기능적 특성은 '혼합'이다. 이러한 주거지의 혼합적 특성은 네이버후드의 관점에서 어떻게 이해될 수 있는가? 네이버후드 관점에서 주거지의 형태와 기능적 혼합특성은 네이버후드의 파편화(fragmentation)와 혼합(composition)으로 이해된다.

한편, 이 연구는 서울의 모든 네이버후드를 발견하고자 하는 것이 아니며 서울 네이버후드의 전형을 탐색하는 것도 아니다. 이 연구는 서울 네이버후드에 대한 시론적 연구로서 어떠한 관점에서 어떠한 특성의 네이버후드에 주목하여 볼 것인가와 어떠한 관점에서 어떠한 특성의 네이버후드를 배제할 것인가를 결정하는 것이 필요하다.

이 연구에서는 서울 네이버후드의 현주소를 파편화와 혼합이라고 보고 서울의 주거지역이 변화되는 과정을 효과적으로 보여주는 사례 대상지를 선정한다. 또한 정책 및 제도적으로 변화가 억제되어 물리적 현황은 유지되나 거주자의 정착률에서 네이버후드라고 볼 수 없는 사대문 내 주거지역과 물리적 환경 및 사회적 삶의 질에서 서울이 지향하고자 하는 보편적인 주거환경이라고 볼 수 없는 불법주거지역은 분석 대상에서 제외한다.

어떠한 관점에서 어떠한 특성의 네이버후드를 배제할 것인가?

우선, 80년 혹은 100년 이상 된 주거건물은 대부분 서울 사대문 안에 위치하며, 이들이 군집을 이루는 장소도 대부분 사대문 안이다. 뿐만 아니라 일반적인 이해로도 사대문 안의 네이버후드가 시간의 축적이 가장 오래된 곳일 가능성이 높다. 그런데 이 연구에서 사대문 안 네이버후드를 연구 대상에서 제외하는 이유는 다음의 두 가지이다.

첫째, 사대문 안이라는 독특한 공간에 속하여 독특한 법제도에 의해 규제되었기에 변화를 억제할 수 있었던 네이버후드는 이 연구의 기본적인 취지에 부합하지 않는다. 결론적으로 법제도를 통해서 주거지의 변화를 억제하여 네이버후드를 형성할 수 있다면 그것은 시간의 변화를 겪어내면서도 지속되는 삶의 양식을 발현하는 장소로서 네이버후드의 아이덴티티와 관계가 없다. 또한 공공의 강력한 규제에 의해 변화를 억제하여 유지되는 주거지역을 서울 네이버후드의 바람직한 상으로 관찰하는 것은 적절하지 않다.

둘째, 사대문 안의 오래된 골목과 주택건물이 남아 있는 일단의 주거지는 체부동, 효자동, 가회동, 필운동, 누상동·누하동, 북촌의 팔판동, 소격동, 세운상가 옆 블록, 돈화문로 주변 행랑자리, 옥인동 정도를 꼽을 수 있다(서울 도심부 발전계획, 2004, '도심부 도시조직의 원형과 변화; 조정구, 2010, AURI 건축도시포럼 우리시대의 좋은 도시주거공간 읽기). 이러한 주거지는 1912년 지적원도와 비교하여 볼 때 도시조직의 변화가 거의 없어서 물리적 공간 측면에서는 서울에서 가장 오래되었을 뿐 아니라 변화가 미미하여 기존 거주자의 삶의 모습을 오래 담아온 장소로 보인다. 그러나 실제 필지와 가로의 변화가 없는 것이지 주거유형을 살펴보면 한옥은 전체에서 일부분이고 다세대다가구 주택이 가장 큰 부분을 차지하는 것을 알 수 있다. 또 점유유형 중 가장 많은 부분은 전·월세입주이며, 이들의 평균 정착

기간은 2년이다. 또한 현재 건물 용도는 주거보다 상업시설이 많다.

이러한 현상은 북촌 한옥 보존을 위한 공공의 정책적 개입과 종로구 문화관광협의회+북촌협의회의 활동 등으로 북촌 한옥주거지가 관광지로 변화한 것으로도 관찰할 수 있다. 가회동31번지의 한옥 70여 채 중 원주민이 거주하는 건물은 6채뿐이며, 1990년대 후반 2,000여 가구에서 2009년 3000여 가구로 늘어난 가회동은 원주민 거주 가구가 10% 수준에 불과한 관광지이다. 이러한 방향으로 북촌을 명품화하는 전략은 사대문 내 오래된 주거지에서 흔히 찾아볼 수 있다.

즉, 도시형태 측면에서는 오래된 주거지이나 네이버후드 측면에서는 오래된 주거지라고 볼 수 없다. 이것은 이 연구에서 결론적으로 주장하고자 하는 바인 법제도에 의해 물리적 변화가 지나치게 억제되면 거주자의 변화하는 삶의 모습을 담아내는 공간의 다양성과 융통성이 부족하여 물리적 공간에 담기는 사회적 삶은 이탈되기 마련이라고 말할 수 있다.

한편, 주거지 연구 중 일부 연구들은 동일하게 물리적 특성과 사회관계망의 특성이 잘 통합되어 있는 사례로 불량촌을 거론하고 있다. 일례로 창신동과 같이 독특한 저소득층 주거지역은 이 연구에서 탐색적으로 접근하는 서울 네이버후드의 현재적이고 일반적인 사례로 보기에는 한계가 있다.

이 연구는 물리적 공간과 사회적 관계망의 결합이 서울의 네이버후드의 현주소적 특성을 보여줌을 파악하고 향후 주거지 정비에서 보전 유지될 수 있는 모델을 찾고자 하는 것이다. 그런데 불량촌은 그 물리적 특성이 거주자의 삶의 양식과 이웃 간의 관계성을 담아내는 강력한 사례로 많은 연구에서 제시되고는 있으나 서울이 지향해야 할 네이버후드의 공간적 특성을 가지고 있다고 할 수 없으며, 장단기적으로 전면적인 정비가 필요함을 무시할 수 없기 때문이다.

서울 주거환경의 네이버후드 구성 가능성

이 연구는 서울의 주거환경을 네이버후드의 관점에서 보는데 중요한 쟁점으로 '시간', '사람', '장소'를 제시한다.

'시간'(time)의 측면에서, 주거환경은 노후화되고 쇠퇴되고 정체되는 공간으로 조명되기도 하고 오랜기간 사람들의 삶이 담기면서 삶의 양식이 공간에 스며들어 장소성과 독특한 주거문화를 형성하는 것으로 조명되기도 한다. 이러한 두 가지 이해는 상반된 결과를 유도한다. 전자는 제도적으로 성립된 노후도의 기준에 따라 주거지의 공간구조와 주거유형이 변화할 수 있는 이유를 설명한다. 즉, 오래된 주거환경일수록 이 주거환경이 사람들의 현재적 삶을 담아내기에 부적절하다고 판단하는 것이다. 이에 비해 후자는 시간이 흐른 만큼 주거지의 물리적 환경과 사회적 환경이 결합되어 삶의 모습을 드러내는 좋은 네이버후드라고 판단하는 기준이 된다. 그런데, 서울의 주거환경은 후자의 시간개념에 따라 네이버후드의 관점에서 관찰된 적이 없다. 따라서 주거지정비방식의 개발과 발전도 네이버후드를 지켜내는 방식으로 이루어졌다고 할 수 없다. 이러한 여건에서 서울의 주거환경을 어떻게 네이버후드 관점에서 볼 것인가?

또한 주거환경을 네이버후드의 관점에서 보는데 있어서 간과할 수 없는 인자가 '사람'(people)이다. 서울의 주거환경이 이러한 변화를 거쳐 왔다는 것은 초기에 정착했던 사람들의 삶이 특정 장소에서 지속가능하지 못했음을 예측하게 한다. 현재 우리가 서울 토박이가 모여 사는 네이버후드를 논할 수 있는가? 서울의 인구가 폭발적으로 증가하던 시기 지방에서 유입된 사람들이 일차적으로 모여 살며 서로 돕던 그 장소를 네이버후드로 논할 수 있는가? 100년, 즉 3~4세대가 한 곳에 머물면서 상호간에 이웃의 관계망을 형성하고 장소에 삶의 양식을 투영하면서 형성되는 네이버후드가 20년 된 주택의 재건축이 당연시되고 재건축을 통해 재정착하는 여건에서 어떠한 네이버후드에 대한 논의가 가능한 것인가?

마지막으로 장소는 네이버후드에 관한 다양한 이론들, Project for Public Spaces, Better Together.org 등의 여러 커뮤니티 빌딩(community building) 단체들의 현장적 연구를 통해 커뮤니티 개발(community development)과 시민사회에 가장 중요한 측면으로 거론되는 쟁점이다. 이는 장소성(sense of place)이 커뮤니티성(sense of community)과 결합될 때, 안정적이고(stable), 원형을 유지할 수 있는(resilient), 결합력 있는(cohesive) 지역커뮤니티(local community)가 형성된다고 보는 것이다(wikipedia.org). 또한 이는 대부분 100년 이상 된 공간의 물리적·사회적 구조를 유지하면서 거주자의 삶의 양식과 문화가 장소성을 형성하고 그 특성을 명확하게 드러내고 있는 유럽의 잘 알려진 네이버후드 사례에서 보이는 속성이기도 하다. 그런데 이러한 네이버후드는 그 태생이 봉건제도에 의한 특정 가문의 자치성에 기반하고 있기 때문에 유럽 이외의 사례에 적용하기에는 문제점과 한계가 있다. 그렇다면 서울의 네이버후드는 어떠한 장소적 성질을 갖고 있는가?

시간 | 3년 · 30년 vs. 100년

2010년 건축도시공간연구소(AURI)가 진행한 [우리시대의 좋은 도시·주거공간 읽기] 포럼이 우리에게 제시하는 질문 중 하나는 우리 삶의 터로서의 좋은 주거공간을 도시 속 장소적 본질에 대한 건축·인문학적으로 탐구하는 방향이다.

장소적 본질은 시간의 축적에 의해 만들어진다. 이는 정부의 장소만들기 사업이나 관광정책이나 엄청난 예산을 투입하는 사업으로 만들어지는 것이 아니라, 오랜 시간 일정한 도시공간에 사람들의 삶이 스며들면서 지속가능한 일관성을 형성하면서 생겨나는 질이다. 장소성에 대한 쟁점이 이러한데, 주거공간을 장소성으로 이해하는 관점은 무엇을 말하는 것인가?

2005년 주택인구조사에 따르면 서울 시민의 53.8%(전세 33.2%, 월세 20.6%)가 자가가 아닌 전·월세 방식으로 거주하고 있다. 대부분 자치구의 전세계약이 2년을 기본으로 하며 강남구의 경우 1년을 기본으로 하고 있는데, 전월세 거주자가 한 곳에 머무는 평균시간은 3년이다. 주택재건축사업을 시행하기 위한 건축물 노후도가 30년인 점을 감안할 때, 자가방식의 거주자도 대부분 한 곳에 30년 내외의 시간동안만 머무는 것으로 생각할 수 있다. 거주와 관련된 이러한 3년과 30년의 시간주기에서 우리는 주거공간과 시간의 관계를 어떻게 논의의 장으로 가지고 올 수 있을까?

1960년대 우리의 삶과 2010년대 우리의 삶이 다르기에 우리의 주거환경이 담아야 할 가치와 도시주거의 상(image)에 대한 논의는 언제나 현재적일 수밖에 없다. 그러나 우리가 부러워하는 해외의 네이버후드들이 공통적으로 공유하는 요소는 그 장소에 녹아 있는 역사성과 시간이며, 이로 인해서 주거공간에 대한 논의는 과거를 끌어안은 현재적 논의이어야 한다.

20~30년마다 주택재건축사업을 통해 주거지의 공간구조, 거주자, 주거유형이 전면적으로 교체되는 우리의 여건에서 주거공간에 대한 역사성과 시간의 축적이라는 말은 어떠한 의미를 가지는가? 과연 의미를 논할 기반은 있는가? 의미가 있다면 도시환경 속에서 어떻게 녹아 있어야 하는가? 이를 위한 정책 및 사회적 쟁점은 어떤 방향으로 진행되어야 하는가?

현재 서울 주거공간의 논의가 펼칠 수 있는 시간적 켜는 대부분 20세기 중반 근대주거 이후이다. 그 전의 시간적 켜는 있으되 논의의 자료가 부족하여 본격적인 관찰에는 한계가 있다. 그렇다면, 서울의 근대화 과정에서 가장 두드러진 특징은 기존의 도시 공간 생산방식과 현격히 다른 방식으로 물리적 환경을 새롭게 구축해나가는 다양한 시도들을 추진한 결과이므로 현재의 근대적이고 현재적인 주거공간을 시간적 켜로 보아야 할 것이다(정인하, 2010).

사람 | 사용자 vs. 계획가

이제까지 주거환경과 관련된 정책, 계획, 사업이 현재의 모습으로 남은 것은 주거환경에 대한 계획가의 관점이 사용자의 관점을 넘어섰거나 사용자의 관점을 적절하게 정책입안과정에 전달하고 반영하는데 실패했기 때문이다. 그렇다면, 누구의 네이버후드라고 이름 붙일 수 있는 공간은 특정한 공간적 질을 요구하는가? 그렇지 않다. 네이버후드라고 이름 붙일 수 있는 공간은 우리의 삶의 터로서의 좋은 주거공간이며 도시민의 삶이 사회적 기초이듯, 그 주거공간은 도시공간의 기초가 되는, 우리 시대의 도시적 삶의 모습을 보여주는 좋은 도시공간이다. 여기서 주거환경을 네이버후드의 관점으로 이해하는데 가장 중요한 패러다임 이동은 사용자를 주체로 자리매김하는데 있다. 이러한 관점의 중요성은 선행연구에서도 확인되었다.

장소 | 건물, 가로, 블록 vs. 장소성

건물단위로 주거환경의 시간과 특성을 논한다면 우리에게 남는 것은 무엇인가? 현재 서울에는 100년 이상 된 건물이 존재하고 이들은 대부분 주택이다. 실제 서울이 근대화되기 전, 서울시 주거통계에 의하면 일제강점기 이전 서울 주거유형은 약 30%가 기와집, 약 70%는 초가집이었다. 일제강점기를 통해서 새로이 도입된 주거유형은 일본식 주택, 선교사 주택, 그리고 근대식 주거유형이라고 할 수 있는 도시형 한옥이다. 이 중 도시형 한옥은 종로구 와룡동, 용도2동, 보문동, 누상동 등지에 남아 있으나 현재 거주자는 대부분 월세 혹은 전세 세입자로, 10년 이상 한 곳에 정착한다고 보기 어려운 사람들이며, 기능적으로도 상업이나 문화기능과 혼합되거나 전용되어 주택이라고 보기 어려운 점이 있다.

서울연구원 The Seoul Institute

정인하(2010)에 의하면, 사회 근대화 시기 건축가들을 중심으로 이루어진 주거유형의 근대화 논쟁에서 전통주거형태를 대체하고 주거문화의 근대화를 표방하는 주거형태는 마당 중심의 내향적 구조를 탈피한 대지중심의 외향적 구조이다. 이러한 형태는 이후 개량형 한옥과 조선주택영단(1941년~)에 의해 대규모로 조성된 영단주택에 도입되었다. 1970~1990년대 대표적인 주택형태는 집장사집, 아파트, 다세대주택이다. 이들은 모두 각기 다른 경제적, 사회적, 법적 맥락에서 탄생하여 독특한 주거성을 발전시켰다. 건축가와 계획가들의 무관심 속에서도 자리를 잡은 집장사집은 일제강점기 방갈로주택의 정면 박공식이 모형이 되어 발전된 형태이다. 아파트는 1970년대 5층에서 시작해 1980년대 12층, 1990년대 22층, 2000년대 60층으로 점차 고층화되었다. 그리고 주거보급률을 높이기 위한 정책적인 지원으로 현재 약 30%를 차지하는 다세대주택이 우리의 주거환경이다.

그러나 이렇게 건물단위로 주거환경을 바라보고 네이버후드를 관찰하는 것은 사회적 연결망이 배제되는 네이버후드의 중심공간 혹은 사회적 공간을 배제하게 되기 때문에 적절한 접근이 아니다. 가로 혹은 블록을 공간단위로 보는 것 또한 마찬가지의 한계를 낳는다. 네이버후드 관점에서 주거지역을 관찰하기 위해서는 장소성의 관점에서 바라보아야 한다. 일정한 영역 내의 물리적 환경이 지속되면서 그 영역 내의 개인의 삶과 사회적 관계망이 배태되어 형성되는 장소성의 관점에서 서울의 네이버후드가 존재하는지와 어떠한 질의 장소성을 갖는 네이버후드가 존재하는지를 살펴보는 것이 의미 있다.

사례연구 대상지

이에 따라 심층적으로 물리적 환경과 사회문화적 프로파일을 관찰하기 위해 선정한 분석대상지는 공덕-아현동 일대, 구로-가리봉동 일대, 서초동 일대, 왕십리-한양대 일대, 혜화-이화동 일대이다. 각 대상지는 단계별로 점진적 변화를 이루면서 현재에 이른 사례이거나 몇 가지 단계에서 급격한 변화를 이루면서 현재에 이른 사례로 모두 서울 주거환경 변화 과정의 특징을 효과적으로 보여주는 사례이다.

공덕-아현동 일대 대상지

0단계에서 5단계로의 변화패턴을 보이며 장기간의 유지 이후 급격한 변화와 혼합적 특성을 가지는 주거환경

구로-가리봉동 일대 대상지

1단계에서 5단계까지의 모든 변화패턴을 보이며, 입지·정책의 변화에 의한 점진적이고 지속적인 변화를 겪는 주거환경

서울연구원 The Seoul Institute

서초동 일대 대상지

1단계에서 3단계로의 변화를 보이며 자생적으로 새롭고 전면적인 개발이 억제되면서 유지된 주거환경

왕십리-한양대학교 일대 대상지

1단계 - 3단계 - 5단계를 거치며 최근 서울-수도권 광역 도시철도 네트워크의 결절점으로 급진적으로 변화하는 주거환경과 대학을 중심으로 변화하지 않는 주거환경이 혼합된 주거환경

혜화-이화동 일대 대상지

0단계에서 3단계로의 변화패턴을 보이며 다양한 규제에 의해 전면적인 개발이 억제되는 주거환경

그림. 서울 주거환경 변화 특성별 다이어그램

3. 네이버후드 시론적 연구 설계

3.1. 연구배경 및 목적

연구배경

현행 주거환경 정비방식으로는 서울의 고유하고 독특한 네이버후드를 지속시키기 어려운 여건에 있다. 서울의 주거환경 정비방식은 주택 노후도의 관점에서 오래된 주거환경을 전면적으로 철거하고 새로운 아파트단지형 주거환경으로 전환하는 대규모 주택재건축사업과 뉴타운사업으로만 거의 운영된다. 이러한 정비방식은 오래되고 거주자의 사회적 관계망이 잘 구축된 네이버후드의 공간·사회적 기반을 짜깁기 식으로 분열·훼손시키기 때문에 지속적인 문제제기가 있었다. 이러한 문제를 인식하고 네이버후드 개념을 도입한 주거지정비에 관한 연구가 1990년대 후반 이후 이어져 왔으나 기존의 주거환경 정비 패러다임을 대체할 만한 제안은 여전히 미흡한 실정이다.

그런데 해외 도시의 경우 사회적 관계망이 구축될 수 있도록 주거환경의 물리적 기반을 장기간 지속시키고 있으며, 이에 따라 영역성과 근린성의 특성을 가진 네이버후드가 많이 형성되어 있다. 이러한 네이버후드를 존중하고 재생하기 위해 네이버후드 단위를 재생하는 공공-주민 협력형 이니셔티브(Initiative)가 활성화되어 있으며, 마스터플랜에 입각한 소규모정비가 주거환경의 업그레이드를 위한 주요 정비방식으로 채택되고, 슬로우 스트리트(slow street) 개념의 가로사업을 패키지로 운영하여 도시 내 쾌적하고 안전하고 지속가능한 네이버후드를 유지·관리하고 있다. 주거환경 정책과 계획에 대한 이러한 통합적인 접근은 네이버후드를 물리적 환경과 사회적 환경이 통합되어 운용되는 대상으로 인식하게 만든다.

서울의 주거환경이 네이버후드의 지속가능성을 제고하는 방향으로 정비·관리되지 못한 대표적인 원인은 두 가지이다.

첫째, 서울의 주거환경은 그 내부에 네이버후드가 존재하는지, 어떠한 물리적이고 사회문화적 특성의 네이버후드가 존재하는지에 관한 연구가 전무하다. 즉, 네이버후드 관점의 공간·사회적 관계망 특성에 관한 기초데이터가 부재하기 때문에 주거지정비패러다임이 전환되어야 한다는 문제제기와 논의는 계속되어 왔으나 이를 실질적으로 전환하지 못하고 있다.

둘째, 주거환경정비사업의 모델이 새로운 주거환경개발사업의 모델과 동일하다. 즉, 20세기부터 최근까지 서울의 주거환경은 네이버후드의 중심을 초등학교로, 공간범위를 보행척도(800m)로 설정하는 페리의 네이버후드 유닛 모델에 기초하여 조성되었으며, 주거환경 정비사업 모델 또한 이와 크게 다르지 않다. 그러나 페리의 네이버후드 유닛은 서구의 1920년대 도시화수준에서 정립된 반도시적이고 근교형

에 맞는 모델로서 이미 조성된 후 도시화과정 속에서 변화되어 온 도시 네이버후드를 재생하기 위한 주거환경 정비모델로는 부적절하다.

이러한 문제에 기초하여 이 연구는 물리적 공간과 사회적 관계망의 통합적 환경으로서 주거환경을 이해하고자 한다. '주거'란 우리 삶의 모습과 기능이 물리적인 차원과 사회적 차원에서 함께 융화되어 있는 것이며, 이를 관찰하기 위한 본 네이버후드 연구는 서울의 주거환경에서 네이버후드의 구성가능성과 특성을 관찰하는 시론적 연구의 의미를 갖는다.

네이버후드의 관점에서 볼 때, 주거환경이란 공공의 정비의 대상이 아니라 일상의 환경을 말한다. 주거환경을 일상의 환경으로 이해하는 것은 주거환경을 주변에서 늘 일어나는 반복적이고 습관적인 것, 다수의 사람들에게 공감되는 하나의 일정한 환경 사용패턴, 개인적이면서도 집단적인 것, 그리고 이것이 모여 사회적인 것을 형성하는 무언가로 해석하는 것이다[9].

사회적 차원에서 주거의 변화는 서구화로 인한 갈등과 수용의 역사로, 삶의 질 확보를 위한 물량 확보의 과정으로, 정치경제논리에 좌우되는 주거문화로, 아파트의 대량생산으로, 도시환경의 파괴로, 계층 간 지역 간 분리와 갈등의 심화로 보이기도 한다. 미시적 차원에서는 근대주거로의 변화로 말할 수 있다. 이러한 변화의 특징은 공동체적 삶에서 소외의 삶으로, 주거공간의 기능화·분화·서구화·평등화로, 개인의 물질적 욕망을 실현하는 수단으로의 전환을 의미하기도 한다(전남일, 2010).

이러한 변화를 단적으로 보여주는 자료가 2010년 12월 28일 통계청이 발표한 인구주택 총 조사 잠정집계 결과이다. 연합뉴스의 보도에 의하면 서울시의 1인 가구 비율은 전국 평균수준인 23.9%이며, 다세대·연립·아파트의 공동주택 비율은 82.8%로 전국에서 공동주택 비율이 최상위에 속하는 수준이다. 이는 가구유형의 변화를 통해 네이버후드를 구성하는 인구사회구조가 변화하고 있고 주거유형의 변화를 통해 물리적 주거환경이 변화하고 있음을 짐작하게 한다. 또한 이러한 변화는 현재 거주자의 네이버후드 인지가 과거와 상당히 달라졌을 것을 예상케 한다.

따라서 우리 주거환경의 변화는 물리적 변화만 관찰하는 것으로는 이해될 수 없다. 여기서는 개개의 공간이 그 속에 존재하는 관계들의 사회적 구조를 나타낸다는 구조주의적 관점에서 주거환경이 단일한 네이버후드로 구성되는 것이 아니라 주거환경에 존재하는 다양한 관계들의 사회적 구조의 혼합이라는 것으로 이해하고자 한다. 즉, 주거환경의 구성원인 거주자 간에 새롭고 다양한 역학관계들이 형성되면서 다양한 사회적 관계망이 구축되고 이것의 물리적이고 사회적인 실체인 네이버후드는 주거환경 속에 다양하게 혼합되어 있는 것이다.

이러한 관점에서 이 연구의 가치는 주거환경을 구성하는 네이버후드가 사회적 관계망과 물리적 공간이 통합되어 운용되는 사회적 공간의 기본단위라고 보고 주거환경의 가치와 주거환경정비 패러다임의

9) 전남일(2010)은 근대화과정에서 우리 사회가 경험한 변화가 거시적 변동이며 일상의 변화라고 주장한다. 근대화 혹은 도시화는 개인적인 다양성, 친밀한 인격적 교제의 결핍을 가져오고, 익명적이고 피상적이며 일시적인 인간관계, 즉 인간관계의 분절을 가져왔다는 것이다. 이러한 측면에서 주거환경은 개인적인 공간이면서도 집단적인 공간으로 외부세계의 변화와 연동된다.

방향을 재설정하는데 있다. 주거환경의 정비와 관리방식은 기존의 주택재건축사업이나 도시정비사업이 아니라 주거환경이 조성되면서 오랜 기간 축적된 주변 인프라를 유지·개선하고 이와 연계·활용하여 기존 주거환경을 지속가능하게 하는 네이버후드 재생형 정비방식으로 변화되어야 한다. 이러한 방식을 도입하기 위해서는 현재 서울의 주거환경을 구성하는 거주자가 인지하는 네이버후드의 공간적 범위와 사회적 관계망의 현주소를 실증적으로 파악하여 기초자료를 구축하는 것이 선행되어야 한다.

연구목적

이 연구는 네이버후드 관점으로 서울의 주거환경을 고찰하고 네이버후드의 구성가능성을 탐색할 수 있는 기초자료를 구축하며 이에 관한 논의의 기초를 놓는 것이다. 장기간의 방대한 자료수집과 분석을 필요로 하는 기초연구의 시작으로서 이 연구는 연구기간과 예산의 범위에서 실험적이고 시론적인 연구의 틀을 갖출 수밖에 없다. 또한 이 연구는 서울에 건강한 네이버후드가 없다고 보고 현재의 주거환경에서 네이버후드가 어떻게 조합되어 있는지를 탐색하고자 한다. 왜냐하면 100년을 지속하지 못하는 서울의 주거환경에서 견고한 공간적 기반과 뚜렷한 사회문화적 특성을 가지고 거주자가 합의하는 공간적 경계를 가지는 네이버후드가 존재할 것이라고 생각할 수 없기 때문이다.

이에 따라 이 연구의 주요 목적은 세 가지로 한정한다.

첫째, 서울 주거환경의 형성, 변화, 해체의 과정을 고찰하고 변화특성을 관찰하여 2010년 현재 서울의 주거환경에 내재하는 네이버후드의 특성을 도출한다. 도출되는 네이버후드는 변화과정을 통해 파편화되고 혼합되면서 구성된 다양한 네이버후드의 집합으로 본다.

둘째, 서울 주거환경의 변화과정과 특성을 효과적으로 보여주는 사례대상지를 선택하고 대상지의 변화과정 관찰을 통해 서울의 독특한 네이버후드 특성을 분석하며 이의 실증적 데이터를 구축한다.

셋째, 서울 네이버후드의 공간영역, 사회적 관계망의 특성을 관찰하고, 사회적 관계망과 물리적 공간이 어떠한 방식으로 통합되거나 불일치하면서 운용되고 있는지를 이해하여 현재의 주거환경정비 패러다임에 대한 시사점을 도출한다.

3.2. 연구범위 및 방법

연구의 공간적 범위

연구의 공간적 범위는 서울 주거환경이다. 그러나 서울 주거환경 전체에서 네이버후드를 관찰하는 것은 이 연구의 기간과 예산 내에서 가능하지 않으며 네이버후드의 특성을 관찰하기 위해서는 심층적인 현장조사와 직접면접조사가 필요하기 때문에 최대한 공간적 범위를 축소하고자 한다. 이에 따라 서울

주거환경의 변화과정과 현재의 환경적 특성을 구체적으로 보여주는 사례대상지 5개를 선정하여 관찰 및 분석을 진행하고자 한다.

선정된 5개 대상지는 공덕역이 위치한 공덕-아현동 일대, 남구로역 및 가산디지털단지역이 위치한 구로-가리봉동 일대, 혜화역이 위치한 혜화-이화동 일대, 왕십리역과 한양대학교가 위치한 왕십리-한양대 일대, 교대역과 남부터미널역이 위치한 서초동 일대의 4개 이상 8개 이하 블록으로 구성된 주거환경이다.

연구의 내용적 범위

연구의 내용적 범위는 사례대상지 일대의 물리적 환경과 인구사회·문화적 환경이다. 물리적 환경과 인구사회·문화적 환경에 대한 상관분석과 종합적 해석의 과정을 통해 사례대상지는 거주자가 물리적이고 사회적으로 인지하는 네이버후드의 질과 특성을 가진 장소로 재조명된다.

이 연구의 주요 키워드인 주거환경과 네이버후드는 다음과 같은 정의에 따라 활용할 것이다.

주거환경이란 사람들의 주거문화가 일정 기간 이상 공간에 배태되면서 형성된 것으로, 주거라는 사회문화적 양상과 주거공간이라는 도시설계적 양상이 아우러져 있는 환경이다. 이 환경은 다양하고 이질적인 네이버후드로 구성되어 있으며, 이는 주거를 삶의 모습이자 삶의 흔적으로 보는 이해에 기초한다(전남일, 2010).

네이버후드란 일정한 사회적 관계를 지속하고, 일정한 공간영역을 공유하며, 공동의 네이버후드 문제를 함께 해결하는 네트워크의 기반을 갖춘, 사회적 관계망과 물리적 공간이 통합된 주거환경의 기초단위이다.

네이버후드의 한국어 표현이라고 할 수 있는 동네라는 용어를 살펴보면, 이도원(2004)은 동네라는 말에서 동(洞)자를 풀어보면 물이 같다는 의미임을 지적하고 있다. 결국 동네는 같은 물(우물)을 사용하는 생명공동체 혹은 운명공동체를 말한다. 또한 조나단 바넷(Jonathan Barnett)은 “네이버후드는 도시계획가나 개발자가 만들 수 없는 사람들의 네트워크로 서로를 알고(know each other), 일상생활을 공유하고(share some of their social life), 어려움이 있을 때 서로 도우며(help each other out in emergencies), 공동의 커뮤니티 문제들을 함께 해결하는 네트워크(get together to manage community projects)”라고 하였으며, 쉰베르크(Schoenberg, 1979)는 네이버후드를 일대의 아이덴티티를 보여주는 공공·교육기관이 그 안에 있고, 공공공간 혹은 사회적 관계망과 연계되며, 공통된 경계를 가지는 공간으로 정의하고 있다(한광야, 2004)..

연구흐름 및 방법

이 연구는 문헌고찰, 현장조사, 직접면접조사에 의한 자료·도면·통계 분석으로 진행된다. 첫 번째 분석

단계는 문헌고찰, 국토지리정보원의 예전지형도, ArcGIS 도면 분석에 의한 서울 주거환경 변화과정의 고찰과 특성 분석이다. 두 번째 분석단계는 사례대상지에 대한 심층 분석으로, 문헌고찰, 통계자료 분석, 현장조사, 직접면접조사에 의한 대상지 주거환경, 거주자의 네이버후드 관련 의식, 거주자의 네이버후드 공간영역 인지도, 거주자의 거주지 주변 근린생활시설 이용행태 조사와 이들 간 관련성을 살펴보는 상관분석이다.

첫 번째 분석단계는, 서울 주거환경의 변화과정을 행정구역, 용도지역, 지하철 개통구간 변화 등의 요인으로 분석하고, 주거지 변화과정을 시기별로 분류한다. 이러한 변화의 뚜렷한 특성을 보이는 사례대상지를 공덕-아현동 일대, 구로-가리봉동 일대, 서초동 일대, 왕십리-한양대 일대, 혜화-이화동 일대로 선정한다.

두 번째 분석단계에서 선정된 대상지의 물리적, 사회적 현황을 분석하기 위하여 주거환경의 물리적 여건, 시설이용패턴, 사회적 관계망, 거주자의 참여활동 등을 GIS분석, 심층현장조사, 직접면접조사, 문헌고찰을 시행한다. 이를 통하여 대상지 주거환경을 구성하는 네이버후드의 물리적이고 사회적인 특성을 공간적 패턴으로 구축한다. 공간적 패턴의 유의미한 해석을 위해 조사된 변수들 간 상관분석을 진행한다. 상술한 베너지와 배어의 연구에서는 상관관계 분석의 변수로 소득계층, 인종·민족, 가구구성이 설정되었으며, 인종·민족의 경우 국내의 여건에서 두드러진 요소라고 보기 어려우므로 이를 제외한 소득계층과 가구구성의 변수를 중심으로 조사된 모든 변수의 상관분석도 수행하여 관련성이 높은 변수를 파악한다.

그림. 연구흐름도 및 분석 방법

도면분석은 ArcGIS 기반 서울특별시 새주소사업 기본도 2009년 데이터를 활용하여 ①도시계획 현황, ②공공·상업기능, ③어메니티, ④대중교통 인프라, ⑤주거노후도, ⑥주거지 형성과 변화, ⑦주거유형, ⑧주거점유 특성을 고찰하였다.

현장 조사는 2010년 7월 5일부터 7월 13일까지 8명의 인력이 투입되어 5개 대상지의 건물저층부 용도와 주민행태를 조사하고 사진촬영을 하였다.

직접면접조사(face to face interview)는 5개 대상지별로 140명씩을 편의할당(Convenient sampling)하여 2010년 8월 24일부터 9월 15일까지 이루어졌다. 시범조사 이후 조사지 수정보완과 조사지점 설정 보완

을 통해 본조사가 이루어졌다. 본 조사는 구로, 서초, 공덕·아현, 왕십리, 혜화 네이버후드 지역 거주자를 대상으로 한 직접면접조사로, 총 표본 수는 유의표본 기준 700명이다. 표본은 주택유형과 성, 연령을 기준으로 유의 할당하였다. 주택유형은 일반주택, 다세대·다가구, 연립, 아파트, 주상복합, 기타로 구분하였으며, 연령할당은 각 지역 모집단의 연령기준을 근거로 할당하였다. 조사도구는 구조화된 질문지(structured questionnaire)를 사용하였다.

직접면접조사의 분석변수는 다음과 같이 설정되었다. 사회현상을 설명할 때 우리는 일반적으로 사람들이 갖고 있는 인구사회학적 속성과 사람들의 행위양식 사이에 관계가 있음을 논증한다. 예를 들어 "사람들의 소득에 영향을 미치는 가장 핵심적인 요인은 학력수준이다" 라는 사회현상에 대한 논증이 있다고 하자. 여기서 학력수준이라는 변수(변수 A)는 소득변수(변수 B)와 상관관계가 있으며 그 관계를 설명할 때 변수 A는 독립변수, 변수 B는 종속변수가 된다. 다시 말하면 우리는 우리가 설명하려고 하는 현상을 종속변수로 설정하고, 그러한 현상에 영향을 미치는 변수들을 독립변수로 설정하여 분석하는 것이다. 변수의 설정은 그 현상에 대한 기준을 마련한다는 측면에서 중요하며, 대개의 경우 기존의 연구에 근거하여 우리가 분석할 변수들을 설정하게 된다.

이 연구에서 거주자의 행위양식을 포함하는 사회문화적 현상을 설명할 때 동원한 변수들은 세 가지 차원에서 논의될 수 있다. 먼저 개인적 속성에 관한 변수이다. 이 변수들은 개인이 갖고 있는 속성들로 인해 나타나는 변화를 설명하기 위한 것으로 인구학적 변수와 SES 변수이다. 인구학적 변수는 성, 연령, 국적 등이며, Social Economic Status로서 SES 변수는 사회경제적 현재 지위를 나타내는 것으로 학력, 직업, 소득 등의 변수들이다. 두 번째는 개인 집합으로서의 가구 상태를 설명하는 집단 변수이다. 이는 개인적 변수 및 동일 속성과 기준으로 선정되는 것으로 인구학적 특징으로서의 평균 가구원수, 거주유형인 주택형태, 그리고 사회경제적 변수로서의 가구소득 등을 분석변수로 사용한다. 가구단위로서의 분석 기준은 개인적 속성을 반영하면서도 동시에 개인의 집합인 집단의 기본적인 속성을 설명하는 것이다.

마지막은 사회문화적 속성을 설명하는 기준이다. 사회문화적 특징을 설명하기 위해서는 사람들이 사회적 맥락에서 행하는 사회적으로 의미 있는 행위, 상호작용을 어떻게 설명할 수 있는지, 아니면 그러한 행위에 영향을 미치는 요소들이 무엇인지 등에 대해 분석해야 한다. 우리가 설명하려는 네이버후드의 특성은 각 주거환경의 주민의 개인적 속성, 집단적 속성과 함께 그 행위자들의 집합행동에 영향을 미치거나 행동의 결과로 나타나는 사회적 관계와 행위양식이다. 이를 위해 우리는 주거환경에서의 사람들 참여활동, 사람들 사이 관계맺음으로서의 사회적 연결망, 이웃으로서의 타인에 대한 인식과 그에 따른 행동양태 등을 분석변수로 선정하였다.

조사지의 항목은 각 대상지의 물리적 환경, 사회적 연결망으로서의 이웃관계망, 이웃과의 연결 행태, 그리고 주민활동 참여행태, 거주자의 네이버후드 인지영역, 거주자의 생활편의시설 이용 특성으로 구성되어 있다. 네이버후드 인지영역과 생활편의시설 이용 특성은 조사지에 작성된 도면을 제시하고 응답자가 선택한 사항을 인지지도로 작성하는 방식을 통해 도출되었다. 이와 관련된 방법은 4장에서 상세하게 설명한다. 동 단위 통계분석은 2010년 서울 서베이 자료 중 인구구성, 가구구성, 주택형태, 가

구소득, 학력, 고향인식도, 단체활동 참여경험, 행복지수 등을 활용하였다. 직접면접조사에 응한 응답자 특성은 다음 표와 같다.

- 평소 이웃과 만나는 모임 종류
- 평소 이웃과 만나는 모임 장소
- 이웃모임의 이웃들의 범위
- 일주일 평균 시설 이용횟수(12개 시설)
- 동네 길을 걷다 인사를 나눌 수 있는 이웃을 만나는 정도
- 동네 내 휴식·여가 장소
- 동네 내 이웃과 즐겨 찾는 장소
- 생활편의시설과 거주지 사이 적절한 범위(도보·교통수단)
- 이웃이라고 인식하는 범위
- 거주동네 만족도
- 거주동네 안전도
- 삶의 결정 시 동네 질의 중요성
- 이웃에 대한 인식
- 기회 시 더 좋은 이웃관계를 원하는 정도
- 일상적인 삶에 가장 영향을 많이 미치는 지역단위
- 5년 후 동네·주변 거주여부
- 동네 거주민과 즐겁게 살기 위한 요소
- 이웃 및 동네 일 관심도
- 최근 1년 동안 동네 개선사업 참여여부
- 최근 1년 동안 이웃·동네주민 주최행사 참여여부
- 최근 1년 동안 동네이슈 공청회·토론회·집회 참여여부
- 동네 일 참여의향
- 동네 내 모임에 참여하지 않는 가장 큰 이유
- 참여 중 또는 참여한 적 있는 모임
- 참여하고 싶은 동네모임
- 참여하고 싶은 동네사업
- 네이버후드로 인지하는 소블록
- 거주지 주변 생활편의시설 이용 행태

서울연구원 The Seoul Institute

표. 직접면접조사 응답자 구성

전 체		사례수	비율(%)
성 별	남자	(218)	31.1
	여자	(482)	68.9
연 령 별	20 대	(68)	9.7
	30 대	(119)	17.0
	40 대	(176)	25.1
	50 대	(147)	21.0
	60세 이상	(190)	27.1
지 역 별	구로	(140)	20.0
	공덕·아현	(140)	20.0
	혜화	(140)	20.0
	왕십리	(140)	20.0
	서초	(140)	20.0
거주기간별	1년~3년	(160)	22.9
	4년~10년	(257)	36.7
	11년~20년	(137)	19.6
	21년~30년	(90)	12.9
	31년 이상	(56)	8.0
국 적 별	내국인	(660)	94.3
	외국인	(40)	5.7
신 분 별	일반인	(648)	92.6
	대학생	(52)	7.4
가구유형별	독신	(103)	14.7
	부부단독	(137)	19.6
	부부+미혼자녀	(425)	60.7
	조부모+미혼손자녀	(9)	1.3
	3세대 이상	(17)	2.4
	기타	(4)	0.6
	모름·무응답	(5)	0.7
주거유형별	단독	(162)	23.1
	다세대·다가구·상가	(194)	27.7
	연립	(111)	15.9
	아파트	(166)	23.7
	주상복합	(15)	2.1
	기타	(35)	5.0
	고급주택단지	(17)	2.4
소유형태별	자가	(451)	64.4
	전·월세	(249)	35.6
직 업 별	가정주부	(293)	41.9
	직장인	(158)	22.6
	자영업	(145)	20.7
	무직·기타	(104)	14.9

서울연구원 The Seoul Institute

Chapter 2. 서울 주거환경의 여건과 특성

4. 공덕-아현동 일대 대상지
5. 구로-가리봉동 일대 대상지
6. 서초동 일대 대상지
7. 왕십리-한양대학교 일대 대상지
8. 혜화-이화동 일대 대상지

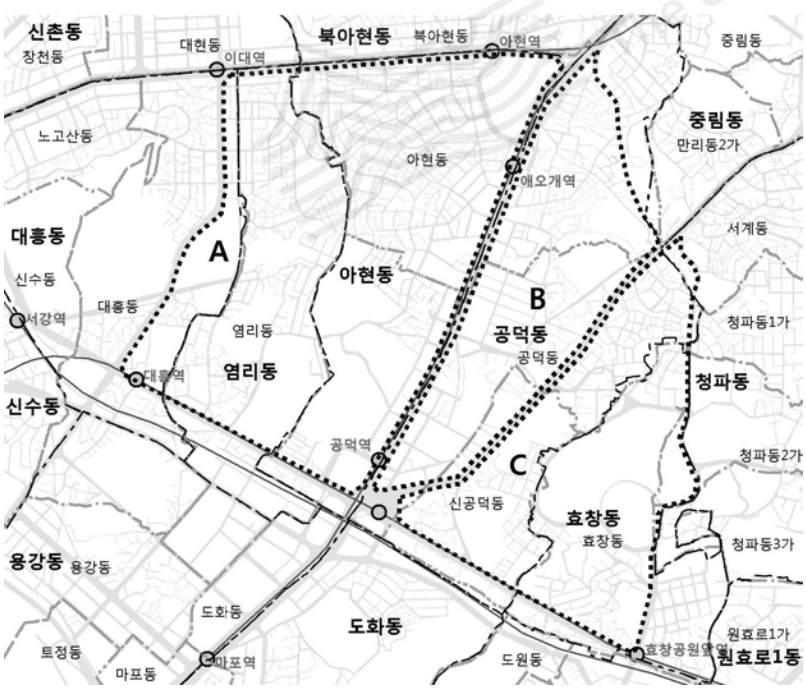
4. 공덕-아현동 일대 대상지

4.1. 서울 서북권역에서 공덕-아현동 일대의 물리적 가치

공덕-아현동 일대 대상지는 서울 서북권역의 새로운 중심으로 부상하는 공덕역 일대에 위치한다. 최근의 도심재개발과 뉴타운사업에 의한 고층고밀 주거지로 전환되기 이전에는 40여 년 동안 전면철거 등의 큰 변화없이 기존의 주거지 형태를 유지해온 안정적인 주거환경이었다. 따라서 최근의 대규모 정비사업에 의한 급격한 변화는 서울의 주거환경에서 흔히 볼 수 있는 전면적이고 급격한 물리적 변화가 사회적 관계망과 주거환경을 어떻게 변화시켜나가는지를 보여주는 좋은 예라 할 수 있다.

현재 공덕-아현동 일대는 준주거지역의 고층고밀 주상복합과 오피스텔형 주거지, 일반주거지역의 아파트단지, 다세대·다가구주택, 단독주택이 모두 집합되어 있으며, 철거예정인 30년 이상 된 저층주거지와 10년 이내의 신생 주거지가 혼재되어 있다. 저소득계층과 한계중산층 위주의 거주자에서 중산층 거주자로 구성원의 비율이 변화되어 가는 과도기적 성격을 보이면서 인구사회구조와 소득계층도 이원화되어 있다.

흥미로운 것은 구성원의 소득계층 비율이 급진적이기보다 점진적인 변화의 과정을 보이고 있다는 점이다. 이는 물리적 환경의 급격한 변화를 뒤따르는 거주자의 사회적 관계망의 변화, 거주자의 네이버후드 인식의 변화가 점차적으로 일어나고 있음을 예상하게 한다. 즉, 공덕-아현동 일대는 주거환경 변화의 과도기적 양상을 통해 물리적 환경 변화와 사회문화적 환경 변화의 상관관계를 보여준다고 할 수 있다.



해당 구	마포구
해당 행정동	아현동, 염리동, 공덕동, 효창동
해당 법정동	아현동, 염리동, 공덕동, 신공덕동, 효창동
대블록 구분	A: 아현동, 염리동 B: 공덕동 C: 신공덕동, 효창동
면적 (㎡)	전체: 2,329,035 A: 1,205,450 B: 502,240 C: 621,345

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 범위 및 개요

4.2. 공덕-아현동 일대의 형성 및 변화과정

공덕-아현동 일대 대상지의 조성과 변화는 다음 두 단계를 통해 관찰할 수 있다. 첫 번째 단계는 한국전쟁 이후 형성된 주거 밀집지의 조성 및 점진적 확산이며, 두 번째 단계는 도심재개발 및 뉴타운 사업으로 인한 주거형태의 급격한 변화와 확산이다.

A. 한국전쟁 이후 피난민의 주거밀집지 조성 및 점진적 확산

공덕-아현동 일대는 한국전쟁 이후에 형성된 주거 밀집지역이다. 조선시대에는 한강 이남과 도심을 연결하는 교통의 요충지였으며, 서울의 무역항으로 유리한 위치를 차지하여 상업적으로 매우 번성하였다. 대상지는 경기도 고양군 용강면 공덕리와 아현리에 속하였으며, 1943년 서울시 행정구역 확장에 따라 서대문구로 편입되면서 점차 시가화되고, 1944년 마포구에 속한 뒤 1946년 마포구 공덕동, 아현동으로 편입되었다.

광복 이후 대상지는 서울의 인구급증으로 서울 변두리에 지방에서 유입한 인구가 불법적으로 정착하는 이른바 무허가 건물군 혹은 불량촌을 형성하였다. 대상지 일대에는 판자집·가건물·토막집 등이 만리동과 아현동에서 공덕동 일대의 구릉경사면, 노고산동 일대, 신공덕동 일대에 광범위하게 형성되었다. 이에 따라 시정부는 열악한 주거환경을 개선하고 계획적 시가화를 진행하기 위해 1960년대 중반 시영주택 건설계획, 서교토지구획정리사업을 추진하였다.

대상지 일대의 상업기능 발전에는 재래시장이 큰 비중을 차지하였다. 이는 저층고밀의 불량촌 거주자에게 저렴하고 다양한 생활필수품이 필요하였고 이를 공급하기 위한 소규모 상업건물이 밀집한 가로와 규모가 큰 재래시장이 형성된 것이다. 1957년 전쟁에 의해 전소된 마포공설시장, 마포시장, 공덕시장, 아현시장 등 271개 소규모 상업건물이 복구되면서 일대 경제가 활기를 띄게 되었다.

B. 도심재개발 및 뉴타운 사업으로 다양한 주거유형 혼합

1970년대 불법건물이 밀집하여 도시의 기능, 미관, 안전 등의 측면에서 문제가 발생함에 따라, 1979년 9월 건설부고시 제345호로 마포동, 도화동, 공덕동, 신공덕동, 아현동 일대가 마포로 도심재개발 1~5구역으로 지정되고 도심재개발사업이 추진되었다.

'도시저소득주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법'에 의해 1989년 염리지구(염리동 41번지)에 이어 1990년 공덕1지구가 재개발구역으로 지정되어 정비사업이 시작되었고, 1991년 신공덕구역이 재개발구역으로 지정되어 2008년 부분적으로 준공되었으며, 신공덕6지역은 현재까지 재개발이 진행 중이다. 1992년 창전구역, 대흥구역, 공덕구역이 재개발구역으로 지정되어 1998년 시가화가 완료되었다. 2003년 아현지구(아현 2·3동, 염리·공덕동일대)가 2차 뉴타운 사업지역으로 지정되면서 기존의 저층고밀 주거환경은 대부분 고층고밀 주거환경으로 변화할 예정이다.

이로 인해 공덕-아현동 일대는 도시형 한옥, 일제강점기에 조성된 주택, 1950~1960년대 서민주택, 1970년대 및 1980년대 단독주택, 1990년대 다세대·다가구주택과 연립주택, 2000년대 아파트 단지와 주상복합건물이 공존하여 다양한 주거유형이 혼합되어 있는 주거환경의 특성을 보여준다.

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 변화과정

시가지 발전과정	시대	형성 및 변화 과정
A. 한국전쟁 이후 피난민의 주거밀집지 조성	1960년대 이전	마포나루를 통해 서울의 무역항으로 번성 1944년 10월 23일 총독부령에 의해 마포구 신설 1957년 전쟁에 의해 전소된 271개 점포를 복구함으로써 경제 활기
B. 도심재개발 및 뉴타운 사업으로 주거기능 확산	1970년대	1970.05.16 마포~여의도~영등포를 잇는 마포대교 개통 1979년 마포동, 도화동, 공덕동, 신공덕동, 아현동 일대 도심재개발
	1980년대	1989년 '도시저소득주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법'에 의한 주거환경개선사업 (염리지구, 공덕1지구)
	1990년대	1991년 신공덕구역 재개발 구역 신규지정 (2008년 준공, 신공덕6은 진행 중) 1992년 창전구역 재개발구역 신규지정 (1998년 준공) 1992년 대흥구역과 공덕구역 재개발구역 신규지정
	2000년대	2003년 마포구 아현지구가 2차 뉴타운 사업지역 지정 (아현2·3동, 염리동, 공덕동 일대)

4.3. 공덕-아현동 일대 대상지의 공간적 특성

입지

공덕-아현동 일대는 서울 서북생활권으로 한강북쪽 연안과 서대문에 인접한다. 2020 마포구 도시발전 종합관리계획(2004. 12)에서는 공덕을 지역중심으로 아현을 지구중심으로 설정하고 업무중심기능과 주거기능으로 중심지 기능을 부여하여 현재 마포구의 중심기능을 담당하고 있다.

대상지는 지하철 2호선 이대역과 아현역, 5호선 애오개역과 공덕역, 동서방향으로, 6호선 대흥역과 공덕역이 남북방향으로 가로지르고 있고, 용산~문산 간 경의선과 인천공항~서울역 간 공항철도의 공덕역이 각각 2012년과 2011년에 개통예정이어서 서울 서북권역의 교통결절점이라 할 수 있다. 지하철역은 반경 900m 이내에 위치하여 도시철도 접근성이 매우 양호하다. 도로망은 동서방향으로 신촌로와 서강로, 남북방향으로 마포로와 대흥로가 일대를 둘러싸고 있으며 서울 도심부의 의주로, 한강로를 연결하는 만리재길이 관통하고 있다. 서강대학교, 숙명여자대학교, 이화여자대학교, 연세대학교, 홍익대학교, 경기대학교, 추계예술대학, 감리교신학대학교 등의 대학들이 2.5km 반경이내에 위치하여 대학인구의 이동이 상당히 빈번하다.

서울연구원 The Seoul Institute

지형

대상지는 해발고도 20~50m에 이르는 구릉지대를 이루는데 특히 염리동 북동쪽 및 아현동 북서쪽, 공덕동의 서쪽이 급경사를 이룬다. 서강대 주변의 노고산을 비롯하여 애오개(아현고개), 만리재 등은 이러한 구릉지대를 반영하는 지역명이다.

용도지역·지구

신촌로, 마포로, 공덕역 주변 백범로를 따라 노선형 상업지역이 지정되어 있으며 공덕역과 마포역 간 간선가로에 일반상업지역이 지정되어 있다. 그 외에 주거지역으로 지정된 지역은 제2·3종 일반주거지역 및 준주거지역이다. 신촌로, 마포로, 백범로, 만리재길 가로변으로는 중심지미관지구가, 대흥로 가로변에는 일반미관지구가 지정되어 있으며 대흥동 서강대학교 주변과 숙명여자대학교 주변 일부지역이 자연경관지구로 지정되어 있다.

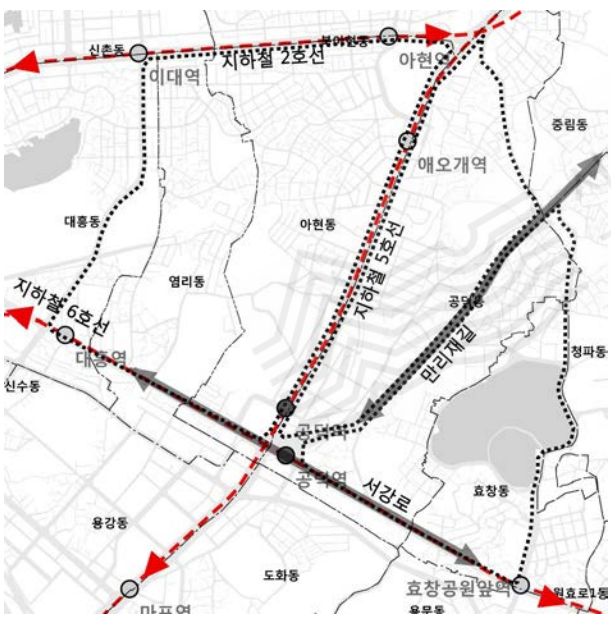


그림. 공덕-아현동 일대 대상지 입지

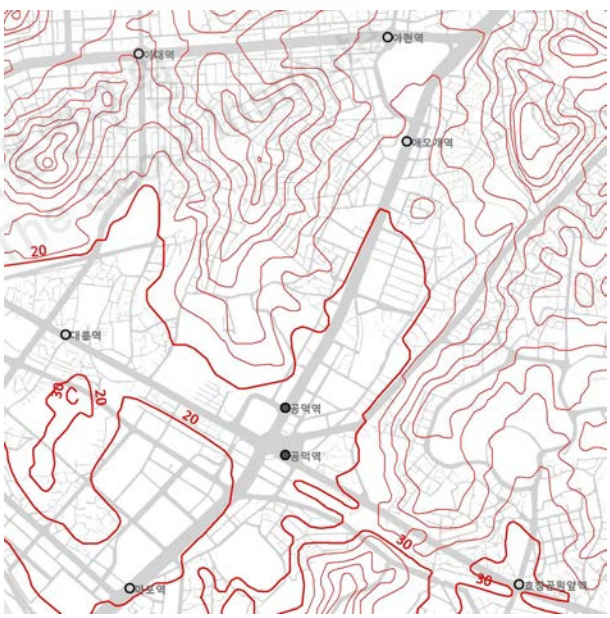


그림. 공덕-아현동 일대 대상지 지형

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 용도지역(2009년)

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 용도지구(2009년)

서울연구원 The Seoul Institute

도시형태 | 블록과 필지

공덕-아현동 일대 주거지는 자연발생적으로 조성되었다. 경사도가 큰 구릉지대로 지형에 따라 도로 구획이 결정되고 블록 형태는 대부분 부정형이며 블록 규모가 1,000㎡ 이상인 경우가 전체의 61%를 차지한다. 토지구획정리사업 및 재개발이 완료된 블록도 구릉지형으로 인해 직선형 도로와 곡선형 도로가 혼재되어 있다. 현재 내부블록은 대부분 저층주거지이고 간선가로변 블록은 대부분 고층 아파트단지로 재건축되었다.

대상지는 90㎡ 미만 과소필지가 전체의 55.8%를 차지하며 90㎡ 미만의 부정형 필지가 밀집한 블록은 구릉지형에 위치하고 막다른 골목과 4m 미만의 세가로 또는 계단형 가로에 인접하여 자동차가 진입할 수 없는 소블록이 다수 존재한다.

표. 공덕-아현동 일대 대상지 블록규모

	1,000㎡ 이하	1,000~2,000㎡	2,000~3,000㎡	3,000~5,000㎡	5,000~10,000㎡	10,000~50,000㎡
개소	485	349	165	115	66	51
%	39.0	28.1	13.3	9.2	5.3	4.1

표. 공덕-아현동 일대 대상지 필지규모

	90㎡ 이하	90~200㎡	200~400㎡	400~600㎡	600~800㎡	800~1,000㎡	1,000~5,000㎡	5,000㎡ 이상
개소	10,464	6,212	1,427	240	96	58	189	78
%	55.8	33.1	7.6	1.3	0.5	0.3	1.0	0.4

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 블록규모

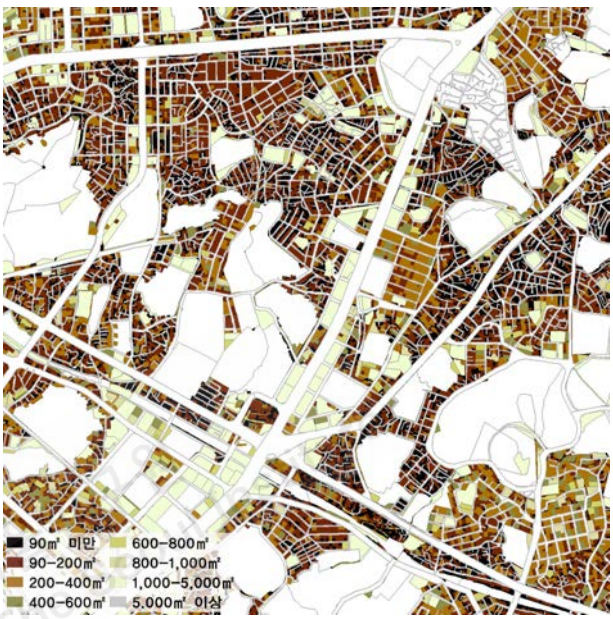


그림. 공덕-아현동 일대 대상지 필지규모

건물 용도와 개발밀도

단독주택, 다세대·다가구주택, 아파트 단지로 구성된 주거지와 오피스텔과 소규모 근린생활시설이 혼합되어 대상지의 토지이용 특성을 형성한다. 특히 공덕역 일대 마포로를 따라 오피스텔 및 업무건물이 입지하고 이대역과 아현역일대 가로를 따라 소규모 근린생활시설이 집중적으로 입지한다. 내부블록에는 다세대·다가구주택, 단독주택, 중소규모 아파트가 혼합된 형태로 주거지가 위치하고 있다. 건물의 규모는 대부분 5층 이하이며, 최근 재개발된 공덕역 일대에 17~23층 규모 고층고밀의 주상복합과 업무건물이 위치한다.

표. 공덕-아현동 일대 대상지 주거유형

	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	누락비율
연면적(㎡)	326,568	643,465	185,991	38,352	474,530	-
%	19.6	38.6	11.1	2.3	28.4	3.9

표. 공덕-아현동 일대 대상지 건물층수

	1~2층	3~4층	5~7층	8~10층	11~20층	20층 이상
개소	7,062	1,442	239	17	65	8
%	75.7	15.5	2.6	0.2	0.7	0.1

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 건물용도

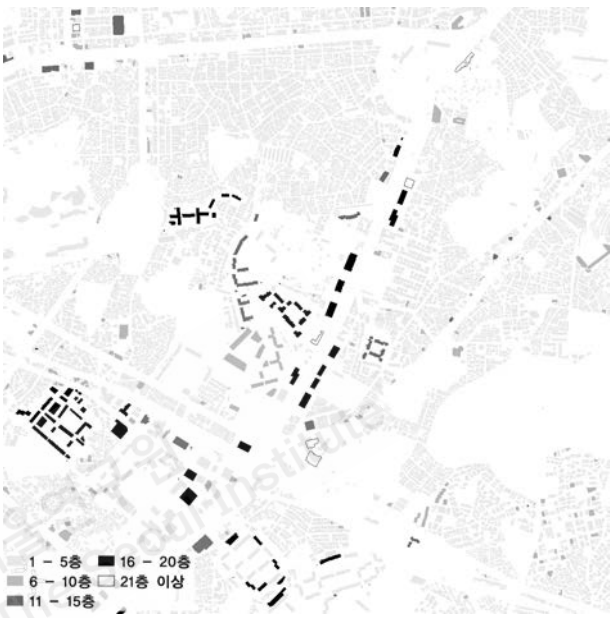


그림. 공덕-아현동 일대 대상지 건물층수

가로

대상지 심층조사를 위해 선정된 4개 대블록의 근린생활시설을 현장 조사한 결과, 슈퍼마켓, 편의점, 대형할인마트·시장, 세탁소, 약국, 공원·놀이터·체육시설, 카페, PC방, 은행, 반찬가게, 구두수선, 이·미용실, 목욕탕이 아래 그림과 같이 가로를 중심으로 밀집하여 생활가로를 형성하고 있다. 대부분의 경우 대블록의 경계를 정의하는 간선가로가 아니라 중블록의 경계를 정의하는 폭 6m의 내부가로가 이러한 기능을 담당하고 있다. 근린생활시설의 실제적인 이용패턴은 설문조사를 통해 확인하였다.

주요 간선가로인 대흥로, 서강로, 만리재길은 가로폭이 20~30m이고 인접하는 건물의 높이는 6~30m이며, 폭 40m의 마포로에 인접하는 건물은 높이 15~60m로 높이차가 있다. 주요 생활가로인 염산길, 염동길, 구민회관길, 만리재옛길, 나눔길, 굴레방길은 일대의 토지이용과 건물형태가 혼합되어 있는 특성을 잘 보여준다. 상가주택, 다세대·다가구주택, 단독주택, 연도형 아파트단지, 고층아파트 등의 저층부에 근린생활시설이 입지한다. 이러한 생활가로의 모습은 아래 사진과 도면에서 확인할 수 있다.[1)]

1) 대상지 현황 사진은 일부 네이버 항공사진을 제외하고 모두 2010년 7월 5일부터 7월 13일까지 촬영한 자료이다.

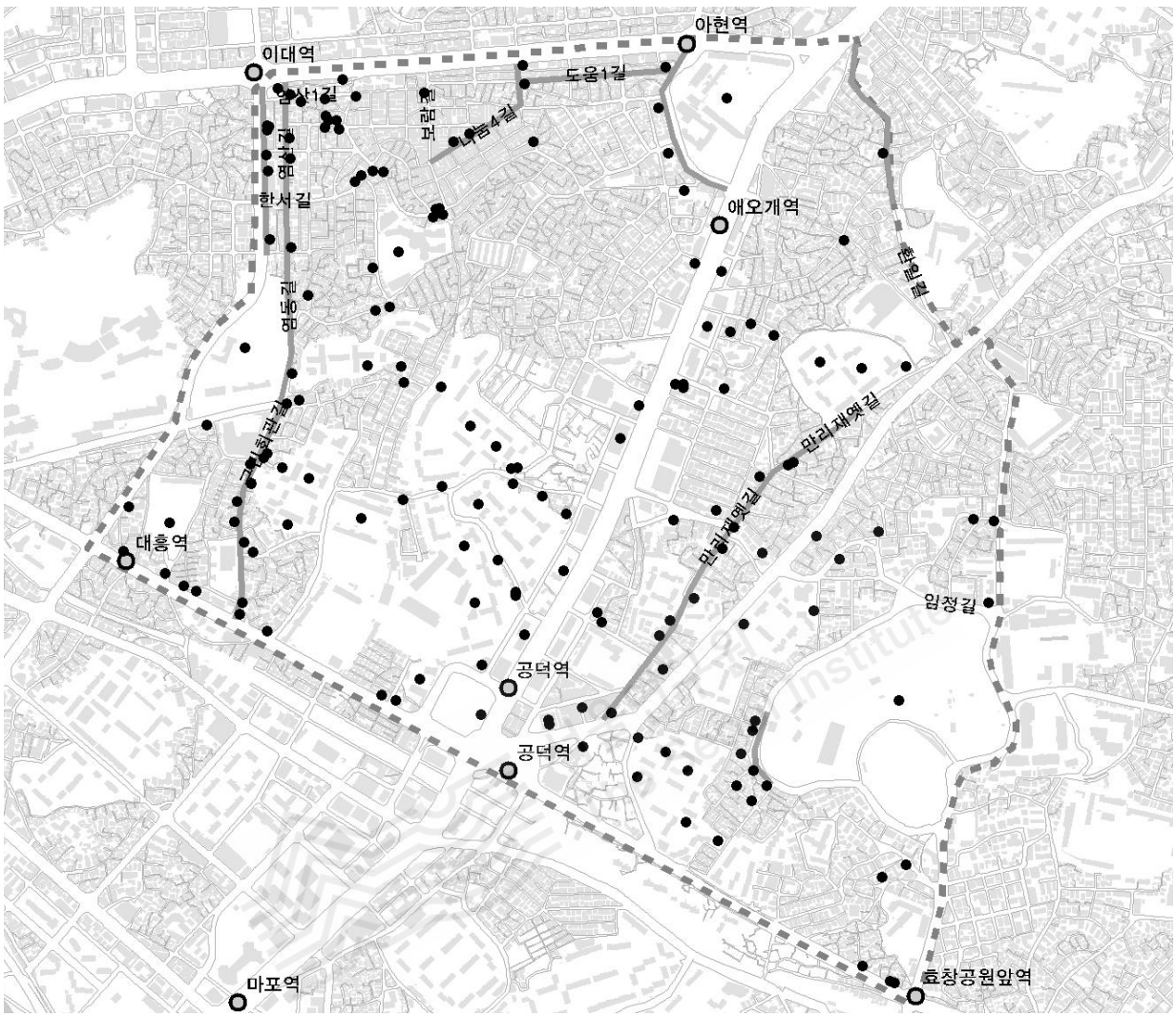


그림. 공덕-아현동 일대 대상지 주요 근린시설의 분포와 생활가로

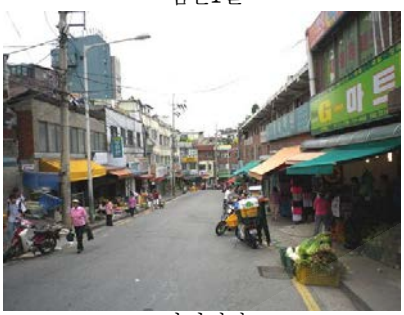
그림. 공덕-아현동 일대 생활가로 구민회관 길 단면도

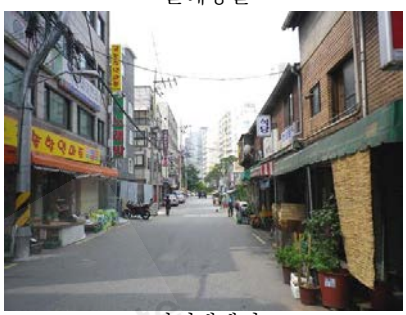
염산길

염산1길

굴레방길

아현시장


만리시장


만리재옛길

4.4. 공덕-아현동 일대 대상지의 기능적 특성

주거기능

공덕-아현동 일대 대상지의 주거기능 변화는 지속적인 주거유형의 변화를 통해 이루어진다. 광복과 6.25사변 이후에 이주민의 정착지로서 불량촌 형성, 1970년대 이후 토지구획정리사업과 주택재개발사업에 의한 불규칙한 가로의 정비, 주택재개발사업, 합동재개발사업, 주거환경개선사업, 주택재건축사업 등에 의해 저층주택 및 불량주택밀집지가 고층고밀의 대규모 아파트 단지와 주상복합 콤플렉스로 변모하였다.

2000년대 서울시가 아현동 및 염리동 일대를 아현뉴타운 사업지역으로 지정하여 상태가 양호한 단독주택지와 이미 재개발·재건축사업이 완료된 아파트 단지를 제외하고 블록 전체를 뉴타운형 아파트 단지로 개발할 예정이다. 2010년 현재 공덕-아현동 일대 대상지의 주거유형은 다세대, 다가구주택이 49.7%로 가장 많고, 단독주택이 19.6%, 아파트가 28.4%를 차지한다. 또한 마포로변으로 업무·주거용 오피스텔 및 업무건물이 조성되어 있다.

청파동의 특징은 한마디로 한국 현대사의 압축을 보여주는 시간의 중첩이다. 이 동네에는 여러 종류의 집들이 모여 있다. 시간순서대로 정리해보면 이렇다. 도시형한옥 →일제강점기 때 주택 → 1950,60년대 서민주택 → 1970년대 양옥 → 1980년대 양옥 → 1990년대 다세대 주택과 연립주택 등등. 20세기 한국의 현대사를 압축해 놓은 것처럼 집 종류가 거의 다 모여 있다.
_ 임석재, 2006, 서울 골목길 풍경, p.189

대상지의 자가 비율은 60% 이상이 일부 블록에서 나타나며 전체적으로 자가율이 낮은 편이다. 건물노후도가 비교적 높은 공덕동 블록의 자가율이 매우 낮고 아파트의 자가율은 높다. 대상지는 60년 이상 된 주거건물이 약 455호로 2.4%를 차지하는데 대부분 뉴타운사업지구에 포함되어 있다. 단독주택, 다세대·다가구주택, 연립주택 등 저층 주택은 30~40년 미만이 16.1%를 차지하며, 아파트단지는 대부분 10년 미만으로 조성된 지 오래되지 않았다.

표. 공덕-아현동 일대 대상지 주거유형

	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	누락비율
연면적(㎡)	326,568	643,465	185,991	38,352	474,530	-
%	19.6	38.6	11.1	2.3	28.4	3.9

표. 공덕-아현동 일대 대상지 주거노후도

	10년 이하	11~20년	21~30년	31~40년	41~50년	51~60년	60년 초과
연면적(㎡)	62,812	238,970	94,678	111,270	99,895	55,203	19,951
%	7.5	28.6	11.3	13.3	12.0	6.6	2.4

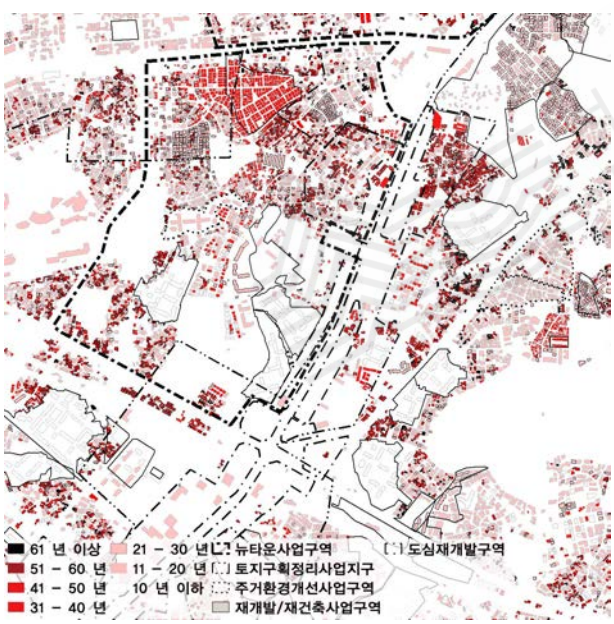


그림. 공덕-아현동 일대 대상지 주거노후도 및 정비사업구역 지정 현황

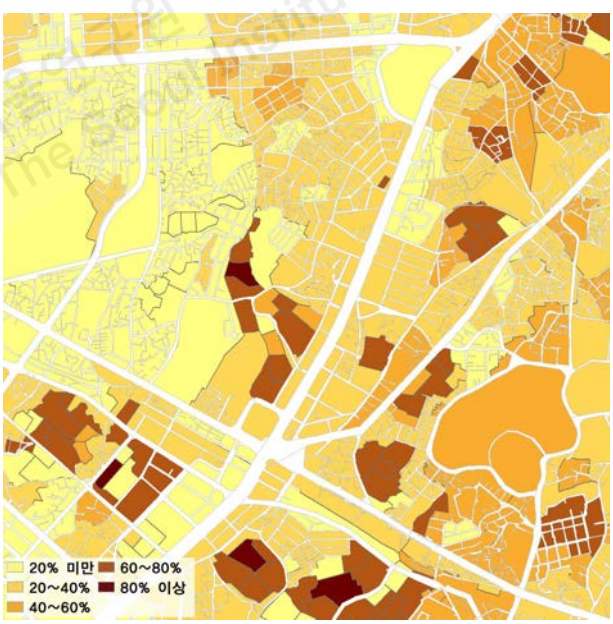


그림. 공덕-아현동 일대 대상지 주택점유유형

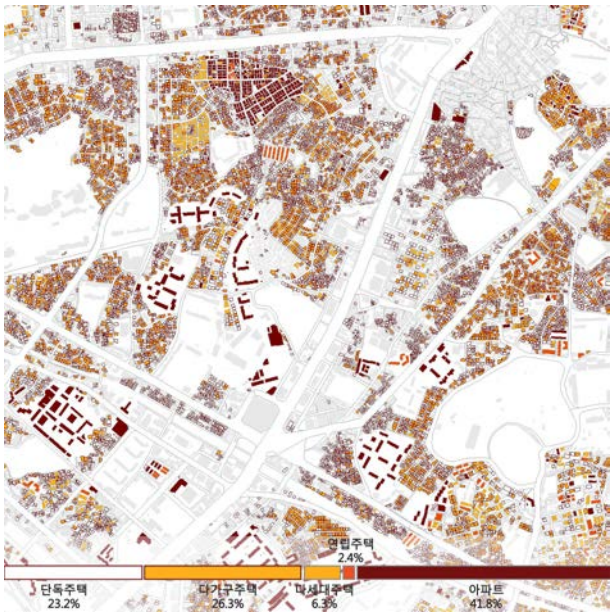


그림. 공덕-아현동 일대 대상지 주거유형(2003년)

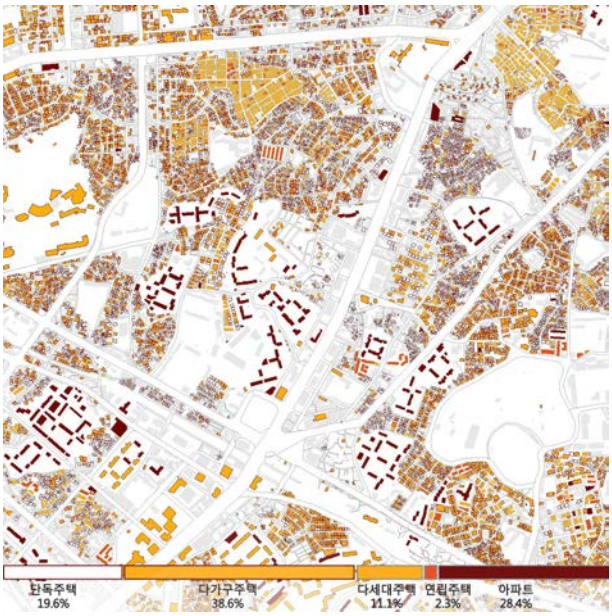
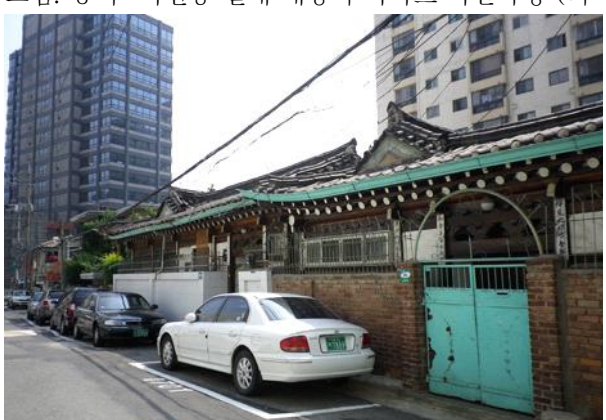


그림. 공덕-아현동 일대 대상지 주거유형(2009년)

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 아파트 확산과정 (좌측부터 1980년대, 1990년대, 2000년대 아파트 조성현황)



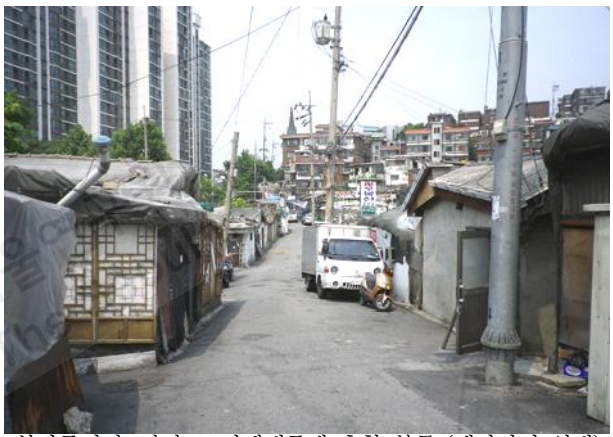
한옥과 아파트 (행화1길 일대)

단독주택 밀집 블록 (보람길 일대)

단독주택 밀집 블록 (만리재옛길 일대)

다세대주택, 저층부 근생용도 혼합 블록 (환일길 일대)

다세대·다가구주택 밀집 블록 (연화봉길 일대)



불량주거지, 아파트, 다세대주택 혼합 블록 (해가람길 일대)

그림. 공덕-아현동 일대 임정9길 서측 입면도

편의 · 공공복지 · 어메니티 기능

공덕-아현동 일대의 편의시설은 슈퍼마켓, 편의점, 대형할인마트·재래시장, 세탁소, 약국, 공원·놀이터·체육시설, 카페, PC방, 은행, 반찬가게, 구두수선, 이·미용실, 목욕탕으로 총 494개소가 있고, 공공복지시설은 주민센터, 경찰서, 파출소, 소방서, 학교 38개소, 마포문화체육센터, 공덕도서관, 한국문화센터 3개소, 마포 평생학습관, 아현 노인복지센터, 마포청소년복지센터, 마포구 치매지원센터, 연세가정상담소, counsel 24 사랑의 전화, 사랑의 전화 종합사회복지관 7개소, 어린이집 27개소, 유치원 3개소, 송암경로당, 마포현대아파트 노인정, 공덕삼성경로당, 공덕1동 경로당, 덕성경로당, 효창 제2경로당 7개소로 총 66개소가 있으며, 어메니티 시설은 공원, 놀이터 총 17개소가 분포한다. 재래시장은 아현시장, 염리시장, 신공덕시장, 만리시장으로 총 4개소가 있다. 오픈스페이스 형태의 장소는 약 30여개로 비교적 많이 입지해 있으나 아파트단지와 학교 일대에 편중되어 배치되어 있고, 다세대·다가구주택이 밀집한 주거지에는 오픈스페이스가 부족하다.

아현동 일대는 면적에 비해 살고 있는 사람의 수가 많다. 이렇다보니 많은 생필품이 필요하게 되고 거기에 따라 많은 가게와 규모가 큰 시장이 서게 되었다. 지방에서 맨 손으로 올라온 사람들, 한국전쟁 때 피난 온 사람들 중 많은 이들이 아현시장과 그 주변에서 행상과 같은 장사로 서울에서의 삶을 시작했다. 즉 곧바로 서울에 올라와서 어떠한 종류의 장사를 시작하건 나름대로 용이한 축에 들었던 곳이 아현동이었던 것이다. _ 김현경 · 이경욱, 2008, 아현동 사람들, 국립민속박물관, p.25

표. 공덕-아현동 일대 대상지 편의시설

(단위: 개소)

시설 / 블록	슈퍼마켓	편의점	대형할인마트·재래시장	세탁소	약국	카페	PC방	은행	반찬가게	구두수선	이·미용실	목욕탕
A	33	10	2	16	12	2	5	9	3	0	46	3
B	4	6	1	8	4	5	4	6	0	2	18	2
C	8	2	0	10	5	0	2	4	0	1	14	0
계	45	18	3	34	21	7	11	19	3	3	78	5

표. 공덕-아현동 일대 대상지 공공시설

(단위: 개소)

시설 / 블록	주민센터	경찰서	파출소	소방서	학교				문화센터	복지관	어린이집	유치원	경로당
					초등	중등	고등	대학교					
A	2	1	0	0	4	3	4	0	1	3	16	2	3
B	1	0	0	0	2	0	0	0	0	4	3	1	1
C	1	0	0	0	1	0	0	0	2	0	8	0	3
계	4	1	0	0	7	3	4	0	3	7	27	3	7

표. 공덕-아현동 일대 대상지 어메니티시설

(단위: 개소)

시설 / 블록	근린공원	어린이 공원·놀이터	체육시설	기타
A	0	9	0	-
B	0	3	0	-
C	1	4	0	-
계	1	16	0	-

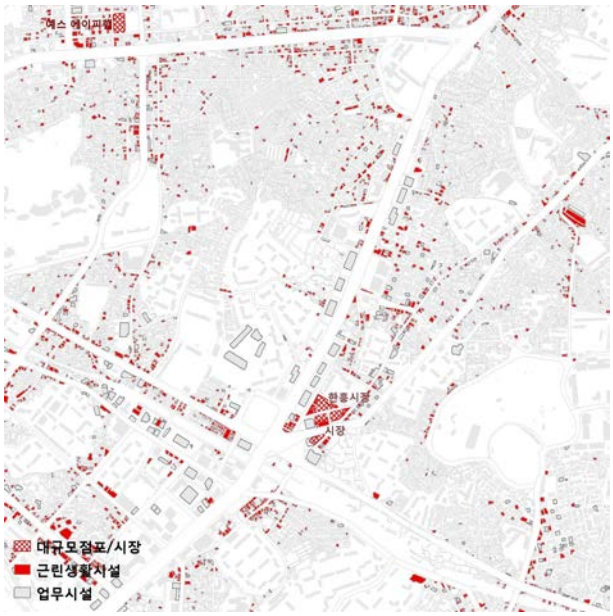


그림. 공덕-아현동 일대 대상지 편의기능

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 공공복지기능

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 어메니티기능

그림. 공덕-아현동 일대 대상지 편의시설 (아현시장 전경, 위), 공공복지시설(마포문화센터, 아래)

4.5. 공덕-아현동 일대의 거주자 특성

공덕-아현동 일대는 4인 가구가 우세하며, 주택형태는 구릉지 일대에 조성된 단독주택이 가장 많고, 다음으로 아파트와 다세대·다가구주택이 고르게 분포되어 있다. 소득수준은 300~500만원의 중산계층이 우세하고, 학력은 중졸이하~4년제 이하가 고르게 분포하고 있다. 이곳의 거주자는 태생과 관계없이 이곳을 고향으로 인식하고 있으며, 행복지수가 다른 대상지와 비교할 때 높은 편이다.[2)]

가구원 수

공덕-아현동 일대의 가구원수는 4인 가구 비율이 42.8%로 가장 높고, 1인 가구 비율이 4.2%로 가장 낮다. 이를 동별로 분석하면 마포구 염리동의 4인 가구 거주비율이 56.8%로 가장 우세하며, 아현뉴타운 예정지인 아현동의 경우 1인 가구 및 5인 이상 가구는 0%이고, 2~4인 가구가 비교적 고르게 분포한다.

표. 공덕-아현동 일대 가구규모

(단위: 명, %)

	1인		2인		3인		4인		5인 이상		합계	
전체	8	4.2	33	18.1	51	28.3	75	42.8	12	6.6	179	100.0
효창동	2	9.1	6	27.3	2	9.1	7	31.8	5	22.7	22	100.0
아현동	0	0.0	7	20.0	17	48.6	11	31.4	0	0.0	35	100.0
공덕동	6	7.7	13	16.7	24	30.8	32	41.0	3	3.8	78	100.0
염리동	0	0.0	7	15.9	8	18.2	25	56.8	4	9.1	44	100.0

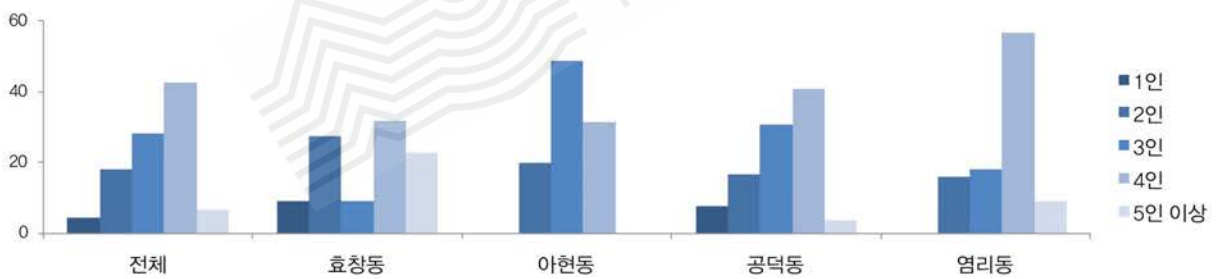


그림. 공덕-아현동 일대 가구규모

주택형태

공덕-아현동 일대의 주택형태 비율을 보면 단독주택이 46.2%로 가장 높고 아파트가 30.2%, 다세대주택이 21.5%를 차지하여 다른 대상지에 비해 단독주택, 아파트, 다세대주택이 비교적 고르게 분포하는 것이 특징적이다. 이를 동별로 살펴보면 효창동과 염리동은 단독주택이 각각 54.5%, 65.1%로 비교적 높고, 아현동은 아파트가 51.4%로 가장 높다. 이에 비해 공덕동은 단독주택과 아파트, 다세대주택의 비율이 비교적 고르게 분포한다.

2) 대상지 거주자특성 분석 자료는 국가통계포털(http://www.kosis.kr) 및 서울통계(http://stat.seoul.go.kr)의 동 단위 통계자료이다.

표. 공덕-아현동 일대 주택형태(가구주)

(단위: 명, %)

	단독주택		아파트		다세대주택		연립주택(빌라)		합계	
전체	82	46.2	53	30.2	38	21.5	4	2.0	177	100.0
효창동	12	54.5	3	13.6	5	22.7	2	9.1	22	100.0
아현동	7	20.0	18	51.4	9	25.7	1	2.9	35	100.0
공덕동	35	45.5	24	31.2	17	22.1	1	1.3	77	100.0
염리동	28	65.1	8	18.6	7	16.3	0	0.0	43	100.0

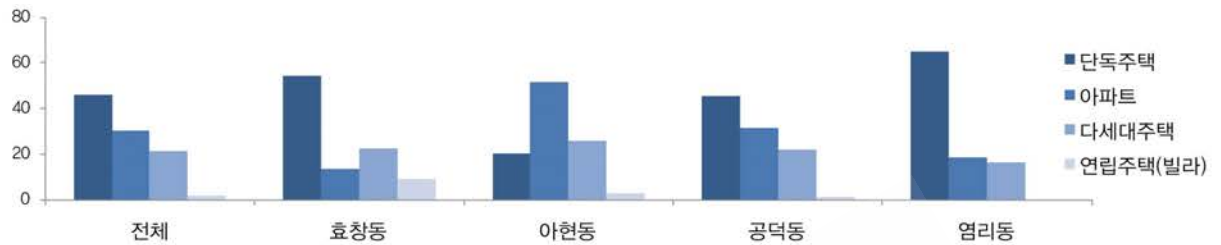


그림. 공덕-아현동 일대 주택형태(가구주)

가구소득

공덕-아현동 일대의 가구소득은 300~400만 원이 29.8%, 400~500만 원이 27.0%로 중산계층이 절반 이상을 구성하는 특성을 가진다. 동별로 살펴보면 아현동과 염리동은 300~500만 원의 소득계층이 집중되어 있고, 공덕동의 경우 300~500만 원 이상의 가구가 고르게 분포한다. 효창동의 경우 300~400만 원이 21.3%, 500만 원 이상이 29.7%가 분포하여 가구소득의 편차가 큰 편이다.

표. 공덕-아현동 일대 가구소득: 구간소득(가구원)

(단위: 명, %)

	100만원 미만		100~200만원		200~300만원		300~400만원		400~500만원		500만원 이상		합계	
전체	14	3.1	39	8.6	50	11.0	136	29.8	127	27.9	90	19.7	456	100.0
효창동	4	5.3	11	14.7	14	18.7	16	21.3	8	10.7	22	29.3	75	100.0
아현동	0	0.0	0	0.0	6	7.2	30	36.1	33	39.8	14	16.9	83	100.0
공덕동	10	5.1	24	12.1	19	9.6	54	27.3	46	23.2	45	22.7	198	100.0
염리동	0	0.0	4	4.0	11	11.0	36	36.0	40	40.0	9	9.0	100	100.0

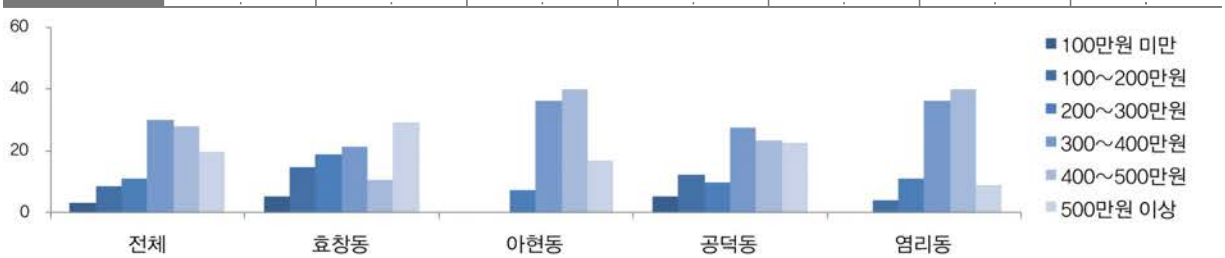


그림. 공덕-아현동 일대 주택형태(가구주)

학력

공덕-아현동 일대는 중졸 이하~4년제 이하의 학력이 비교적 고르게 분포되어 있다. 동별로 보면 학력별로 고르게 분포되어 있으나 가장 높은 비율을 차지하는 학력은 모두 다르다. 효창동은 중졸 이하가 32.5%, 아현동은 전문대 이하가 37.3%, 공덕동은 고졸 이하가 31.3%, 염리동은 4년제 이하가 32.0%로 각각 가장 큰 비율을 구성한다. 이는 재건축과 뉴타운으로 인한 아파트형 주거로 변화하면서 기존 거주자와 새로 이주한 거주자의 사회문화적 특성이 혼합되는 과도기적 특성으로 이해된다.

표. 공덕-아현동 일대 학력(가구원)

(단위: 명, %)

	중졸 이하		고졸 이하		전문대 이하		4년제 이하		대학원 이상		합계	
전체	94	20.5	135	29.5	122	26.6	101	22.1	6	1.3	458	100.0
효창동	25	32.5	21	27.3	16	20.8	14	18.2	1	1.3	77	100.0
아현동	11	13.3	27	32.5	31	37.3	14	16.9	0	0.0	83	100.0
공덕동	40	20.2	62	31.3	51	25.8	41	20.7	4	2.0	198	100.0
염리동	18	18.0	25	25.0	24	24.0	32	32.0	1	1.0	100	100.0

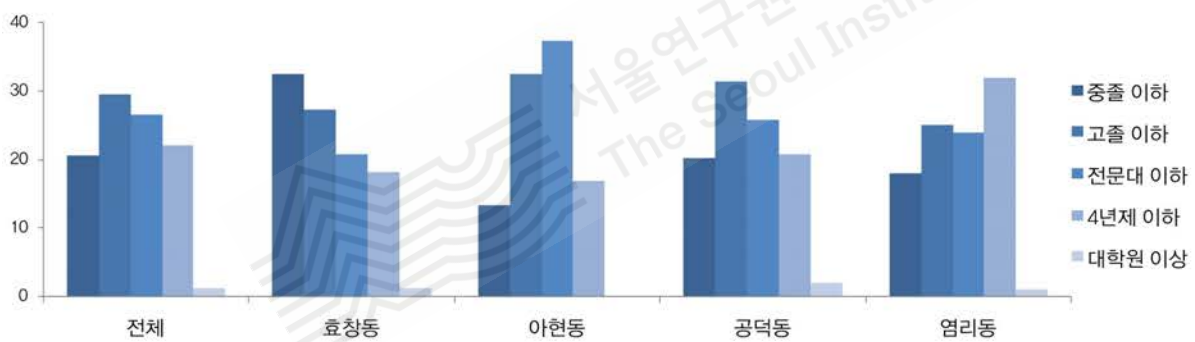


그림. 공덕-아현동 일대 학력(가구원)

고향인식도

공덕-아현동 일대 거주자의 고향인식도를 보면 고향이라고 인식하는 서울 태생 가구가 41.4%, 고향 같다고 인식하는 타 지역 태생 가구가 39.4%이다. 이로 보아 공덕-아현동 일대 거주자 대부분은 태생과 관계없이 거주지를 고향이라고 인식한다고 할 수 있다. 동별로 살펴보면 효창동, 공덕동, 염리동이 태생과 관계없이 고향으로 인식하는 비율이 높고, 아현동은 타 지역 태생의 비율이 높으면서 49.4%가 현재 거주지를 고향으로 느끼는 것으로 나타났다.

표. 공덕-아현동 일대 서울시민 고향인식도(가구원)

(단위: 명, %)

	서울태생 고향이다		서울태생 고향 같지 않다		타 지역 태생 고향 같다		타 지역 태생 고향 같지 않다		합계	
전체	189	41.4	30	6.6	180	39.4	58	12.7	457	100.0
효창동	27	35.1	7	9.1	28	36.4	15	19.5	77	100.0
아현동	15	18.1	4	4.8	41	49.4	23	27.7	83	100.0
공덕동	105	53.3	5	2.5	73	37.1	14	7.1	197	100.0
염리동	42	42.0	14	14.0	38	38.0	6	6.0	100	100.0

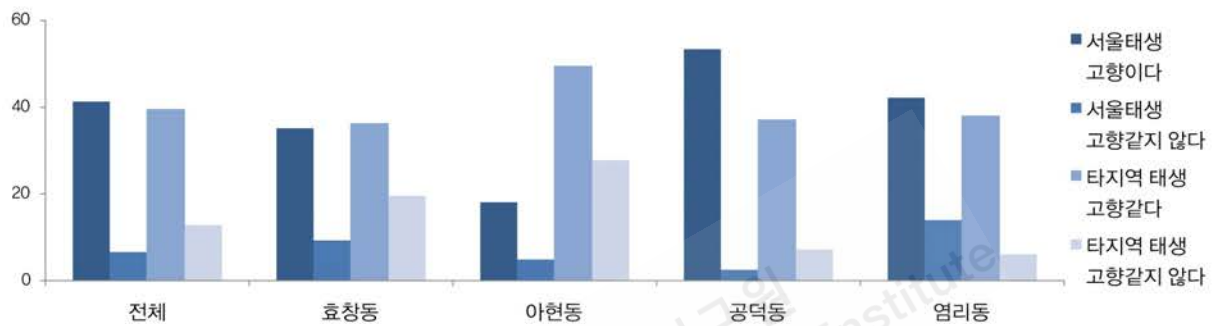


그림. 공덕-아현동 일대 서울시민 고향인식도(가구원)

단체활동 참여경험

공덕-아현동 일대 거주자의 단체활동 참여경험은 친목회·친목계모임과 동창회·동창모임이 가장 높고, 다른 활동은 전반적으로 낮은 수준이다.

표. 공덕-아현동 일대 단체활동 참여경험(가구원)

(단위: 명, %)

	친목회·친목계		동창회·동창모임		지역모임·향우회·종친회		인터넷 커뮤니티		각종 동호회		자연봉사단체		시민운동단체		노조 및 직능단체		정당		종교단체		참여한 적 없다		합계	
전체	246	31.7	241	31.0	45	5.8	30	3.9	32	4.1	20	2.6	5	0.6	4	0.5	1	0.1	61	7.9	92	0.0	777	100.0
효창동	30	24.6	22	18.0	9	7.4	7	5.7	7	5.7	7	5.7	1	0.8	1	0.8	0	0.0	15	12.3	23	18.9	122	100.0
아현동	60	34.5	52	29.9	11	6.3	2	1.1	11	6.3	3	1.7	4	2.3	2	1.1	0	0.0	14	8.0	15	8.6	174	100.0
공덕동	105	31.4	115	34.4	17	5.1	20	6.0	7	2.1	9	2.7	0	0.0	1	0.3	1	0.3	25	7.5	34	10.2	334	100.0
염리동	51	34.7	52	35.4	8	5.4	1	0.7	7	4.8	1	0.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	7	4.8	20	13.6	147	100.0

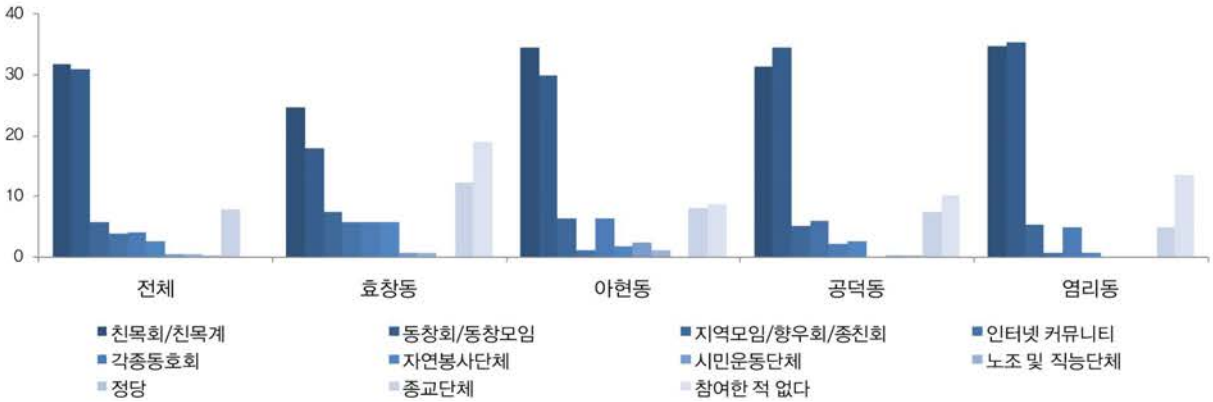


그림. 공덕-아현동 일대 단체활동 참여경험(가구원)

행복지수

공덕-아현동 일대 거주자의 행복지수는 다른 대상지에 비해 비교적 높은 편이다. 건강상태, 친구와의 관계, 가정생활, 사회생활 전반에 걸쳐 고르게 높은 만족도를 보이며 재정상태 만족도가 5.9로 가장 낮다. 이를 동별로 보면 효창동은 재정상태 만족도가 5.1로 가장 낮고, 아현동이 전체행복지수가 7.6으로 가장 높다.

표. 공덕-아현동 일대 행복지수(가구원)

(단위: 명, %)

	건강상태 만족도	재정상태 만족도	친구와의 관계만족도	가정생활 만족도	사회생활 만족도	전체행복 지수
전체	7.2	5.9	7.4	7.4	7.2	7.0
효창동	6.6	5.1	7.1	7.1	6.8	6.5
아현동	7.8	7.4	7.6	7.7	7.5	7.6
공덕동	7.3	5.7	7.7	7.5	7.5	7.1
염리동	6.7	5.4	7.0	7.1	6.7	6.6

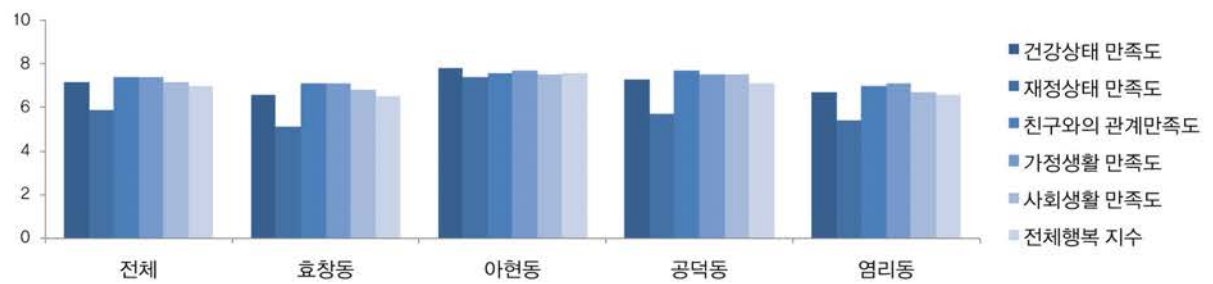


그림. 공덕-아현동 일대 행복지수(가구원)

5. 구로-가리봉동 일대 대상지

5.1. 서울 서남권역에서 구로-가리봉동 일대의 물리적 가치

구로-가리봉동 일대 대상지는 서울 서남권역에 대규모로 지정되어 있는 준공업지역 내 남구로역 및 가산디지털단지역 주변에 위치한다. 대상지는 과거 구로공업단지에 종사하는 노동자 중심의 네이버후드로 형성되었으나, 현재 디지털단지로 기능과 콘텐츠가 변화함에 따라 기존 거주자가 이주하고 디지털단지와 무관한 조선족 등 중국·아시아계 외국인노동자가 유입되어 주거환경과 구성원의 변화가 일어나고 있다.

디지털단지는 정부의 정책적 지원하에 기능이 강화되고 환경적으로 개선되고 있으나 단지 주변 주거환경의 질적 수준은 대체로 열악하다. 또한 거주자의 가구소득은 5개 대상지 중 가장 낮고 저소득층 주거환경의 특성을 보이며, 외국인노동자 밀집주거지와 일반주거지 간 공간적·기능적 이원화가 지속되고 있다. 일반적으로 이해되어 온 저소득층 밀집주거지 혹은 불량촌의 강력한 커뮤니티성은 없으며, 외국인노동자와 일반 거주자의 생활영역도 분리되어 있어 주거환경의 안정성이 낮은 편이다.

최근 가리봉동균형발전촉진지구 지정(2003년)으로 주거환경정비에 대한 기대감이 높아지고 토지주와 세입자 간 갈등이 악화되고 있다. 이는 저렴한 주거비용 때문에 모여들었던 외국인노동자의 삶터가 사라지면서 서울의 많은 곳에서 볼 수 있는 아파트단지가 조성되는 것을 의미한다. 이로 인해 구로-가리봉동 일대 대상지의 오래된 공업단지 배후주거지라는 물리적 특성과 사회적 관계망은 훼손될 것으로 보인다.

해당 구	구로구, 금천구
해당 행정동	구로 3동, 가리봉 1동(구로구), 가산동, 독산 1동(금천구)
해당 법정동	구로동, 가리봉동(구로구), 가산동, 독산동(금천구)
대블록 구분	A: 가리봉동 B: 구로동 C: 가산동, 독산동 D: 가산동, 독산동
면적 (㎡)	전체: 1,010,044 A: 183,486 B: 175,369 C: 344,325 D: 306,864

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 범위 및 개요

5.2. 구로-가리봉동 일대의 형성 및 변화과정

구로-가리봉동 일대 대상지의 조성과 변화는 다음 세 단계를 통해 관찰할 수 있다. 첫 번째 단계는 이재민 이주단지의 조성과 공업단지의 개발이며, 두 번째 단계는 대규모 광역 도로·철도 인프라의 조성과 준공업 기능의 성장이며, 세 번째 단계는 주거와 상업기능의 침투, 확산과 인구 사회구조적 변화이다.

A. 이재민 이주단지와 공업단지의 개발

구로-가리봉동 일대는 서울시 행정구역에 편입된 이후 성장한 주거지이다. 대상지는 원래 경기도 시흥군 동면 구로리였으며, 1949년 서울시 행정구역 확장에 따라 영등포구 구로동으로 편입되었다. 그러나 1960년대 이전까지는 논밭과 낮은 구릉의 자연환경이 그대로인 도시 근교 농촌의 모습이었다.

1960년대 초 한강 주변 동부이촌동 일대의 범람으로 이재민들이 대거 발생하고 대상지 일대에 이들에 대한 이주단지가 형성되면서 거주인구가 증가했고, 택지개발이 이루어지면서 시가화가 본격적으로 진행되었다. 1963년의 서울시 행정구역 확장으로 경기도 시흥군 동면과 부천군 소사읍이 서울시로 편입됨에 따라 현재의 가산동과 독산동 일대의 시가화도 이루어졌다.

이러한 주거지로서의 성장이 대상지 일대 초기 모습과 기능이라면, 1963년 (주)한국수출산업공단 창립과 1964년 수출산업공업단지개발조성법 제정에 의해 중앙정부 주도로 계획적으로 조성된 공업단지는 이후의 대상지 일대의 도시형태와 기능을 결정하는 요인이 되었다. 1967년부터 조성되기 시작한 구로동의 한국수출산업공단(가칭 구로공단) 1단지 및 가리봉동 일대 2단지와 1969년부터 가리봉동과 경기도 시흥군 철산동 일대에 조성되기 시작한 3단지[3]의 규모는 1,981,552㎡에 이르렀고 공업시설의 집중은 주변의 토지이용을 변화시켰다.

공업단지의 조성과 확장은 구로-가리봉동 일대 주거지의 공간적이고 인구사회적인 변화를 가져왔다. 단지가 조성되지 않은 블록을 중심으로 주거지가 확장되기 시작하였고 새로이 유입된 인구는 대부분 공업단지에 종사하는 근로자들이었다.[4] 서울 서남권 경계부에 위치하여 여전히 변두리 주거지의 모습과 밀도를 가진 대상지는 1968년 경인고속도로의 건설로 서남권과 경기 서부지역의 광역 간선도로기능을 담당하면서 도로 주변으로 주거와 상업기능이 확장되었다.

3) 1964. 4.15 제1단지 지정고시(건설부고시 제528호), 1967. 10. 28 제2단지 지정고시(건설부고시 제 715호), 1970.01.05 제3단지 지정공고(건설부공고 제1호)

4) 구로공단 주변에 벌집이 등장한 것은 지난 67년 공단이 문을 열면서부터이다. 대부분의 기업체들이 기숙사가 없이 공장가동에 들어가면서 시골에서 상경, 이곳에 취업한 청소년들이 인근 주택가로 방을 구하기 위해 몰려들게 됐다. 자료: 공단벌집, '복지사각' 속 슬럼화 위기, 경향신문 1990.04.11, 기사

B. 대규모 광역 인프라의 조성과 준공업기능의 성장

대상지 일대 공업단지의 기능적 지원을 위해 1960년대 말부터 1970년대에 이르기까지 지속적인 광역 인프라의 확충이 이루어졌다. 1971년 수도권 고속전철 건설, 1975년 지하철 2호선 건설계획 이후 1978년 기지-잠실-영동-구로 구간 조성, 1984년 2호선 전 구간 개통으로 공업단지 일대에 구로공단역, 대림역, 신도림역이 입지하게 되었다.

1970년대 초 구로-사당을 연결하는 간선도로망인 남부순환로가 건설되고 1985년에는 영동지역과 강동구 암사동까지 연장되면서 서울의 동서를 연결하며 대상지 일대의 현재의 접근성을 확보하게 되었다.

접근성이 강화되면서 시가화는 계획적으로 추진될 필요가 있었다. 1967~1980년 기간 동안 구로구 독산동, 가리봉동, 시흥동 일부, 관악구 봉천동 일대 574만㎡ 규모의 대지에 토지구획정리사업이 시행되면서 1단지와 2단지를 연결하는 20m 폭의 대가로와 폭 40m의 남부순환로 용지 일부를 확보하게 되었으며, 공업단지 사이의 블록들은 대부분 준공업시설이 입지하면서 공업기능의 확장이 이루어졌다.

공업기능의 강화와 장기적인 성장을 목적으로 1980년 4월 1일 구로구를 신설하여 공업단지가 위치한 구로동, 가리봉동, 독산동 일대를 공간적으로 통합하였다. 이러한 공간적 통합으로 1979년에서 1986년까지 구획정리사업이 추진되면서 독산동과 시흥동 일대에는 공업단지의 배후기능을 담당하는 대규모 주거단지가 형성되고 오류동과 시흥동 일대는 상업지역으로 지정되어 성장하게 되었다.

이와 같이 1970년대와 1980년대에는 공업기능의 조성과 확장을 위한 정부의 지원하에 배후기능의 입지가 결정되면서 인구사회적으로도 특징적인 양상을 띠게 되었는데 공단 발전에 따른 근로자 인구 유입으로 인구가 급성장하였으며[5], 연령별 인구구조는 15~30세 연령의 인구가 가장 높은 비율을 차지하고 공단은 대부분 경공업으로 구성됨에 따라 여성근로자 밀집으로 여초현상을 보이게 되었다.

C. 주거·상업기능의 침투 확산과 인구사회구조의 변화

구로-가리봉동 일대는 1980년대 말 사회경제적 여건의 변화 및 서울시 주거지 확장과 함께 공업기능의 쇠퇴로 기능적 변화를 통한 공간적, 인구사회적 변화가 이루어졌다.

1980년대 후반 도시노동자의 임금인상이 사회문제로 쟁점화되고 공업단지 내 추가적인 개발을 수용할 수 없는 포화상태가 되면서 공업시설 확장이 제약되고 구로 일대 공업단지의 기능은 위축되기 시작하였다. 또한 서울은 이미 1980년대 인구 850만의 도시로 성장하였고 1990년대는 그린벨트를 넘어서 근교에 분당, 일산, 중동, 산본과 같은 대규모 베드타운이 조성되고 순환방사형 도시철도망이 구축되면서 인구 100만 명의 메트로폴리스로 성장하게 되었다.

5) 1981년 당시 공단 근로자 중 공단 내 기숙사를 포함하여 공단주변지역에 거주하는 종업원수는 전체 종업원의 62%에 달했으며, 특히 여성근로자는 전체의 84.3%가 공단주변지역에 거주하고 있었다. 자료: 구로구청 홈페이지

이러한 여건에서 구로-가리봉동 일대의 시가화와 주거기능의 확산은 지역경제 변화, 교통혼잡에 의한 광역운송체계의 효율성 저하, 공해유발을 초래하면서 구로 공업시설이 서울시 외곽과 국외로 이전하는 계기를 제공하였다. 공업시설이 대부분 이전하면서 잔존하는 공업시설과 주거 및 상업건물이 혼합되기 시작하였다. 이러한 혼합은 대상지의 남쪽 블록에서 현재에도 관찰된다.

대상지 일대의 두 번째 기능변화와 인구사회적 변화는 1993년 신경제5개년계획의 신산업정책 수립에 의한 한국수출공업단지의 첨단정보산업단지로의 전환과 1991년 산업연수생제도와 1992년 한국·중국 수교에 의한 한국계 중국인(소위 조선족)의 대거 유입으로 이루어졌다.

싼 임금의 한국계 중국인이 낮은 주거비용으로 거주가 가능한 대상지 일대 공업단지 주변 다세대·다가구 밀집지역(과거 공업단지 임금노동자들의 거주지, 소위 벌집촌)에 유입되면서 대상지 일대 공업단지 노동자와 일반인의 주거환경은 한국계 중국인의 주거환경으로 변화하였다. 2005년 조사에 따르면 이들은 건설노동자(26.9%), 가정부 파출부(25.9%), 식당 종업원(20.8%), 공장노동자(7.7%)로 종사하므로 구로 일대 공업시설과 관련성은 낮고 대부분 낮은 주거비용 때문에 거주하는 것을 알 수 있다.

1996년 서울 북동지역과 서남지역을 연결하는 도시철도 7호선이 개통되면서 7호선의 서울시 구로공단역과 경기도 광명시를 연결하는 구간의 연계성이 강화되었다. 1960년대 조성된 대상지 일대 공업단지는 2000년 12월 1,981,552㎡ 규모의 서울디지털산업단지(지식경제부고시 제2008-80호)로 변화하면서 전통적인 도시형제조업과 첨단 IT산업이 혼합된 단지로 변화하였다. 이에 따라 기존의 전통적인 저층형 공장시설은 철거되고 고층의 업무건물과 아파트형 공장시설이 조성되었다.

시가지 발전과정	시대	형성 및 변화 과정
A. 이재민 이주단지와 공업단지의 개발	1960년대 이전	1949년 서울특별시 행정구역 확장으로 구로동이 영등포구로 편입 도시 외곽의 농촌지역
	1960년대	1960년대 초 철거민 이주단지로 형성 1963년 서울특별시 행정구역 확장으로 독산동, 가리봉동 서울시 편입 1965~1969년 한국수출산업공단 1·2·3단지 조성과 주변지역 주거지 성장 1967년 지구구획정리 시행령 공포 및 사업 추진 1968년 경부고속도로 중 경인고속도로 완공, 경인국도변 시가지 형성
	1970년대	1974년 수도권 전철 건설 1984년 지하철 2호선 개통 1973년 구로공단~사당동 간 남부순환도로 개통
B. 대규모 광역 인프라의 조성과 준공업기능의 성장	1980년대	1980년 구로구 신설로 영등포구에서 분리 1980년 말 공장의 지방공단과 해외로 이전 및 공업지역의 주거기능 또는 상업기능으로 전환
	1990년대	1991년 이후 외국인 노동자 유입 및 한국계 중국인 밀집 거주지역으로 변화 1993년부터 한국수출공단의 첨단정보산업단지로 구조변화 시작 1995년 금천구 분구로 가리봉동 일부(가산동)와 독산동이 금천구로 편입 1996년 지하철 7호선 완공
C. 주거·상업기능 침투 확산과 인구사회구조의 변화	2000년대	2000년 12월 한국수출산업공단을 서울디지털산업단지로 변경, 첨단 벤처빌딩과 아파트형 공장 조성 및 확장

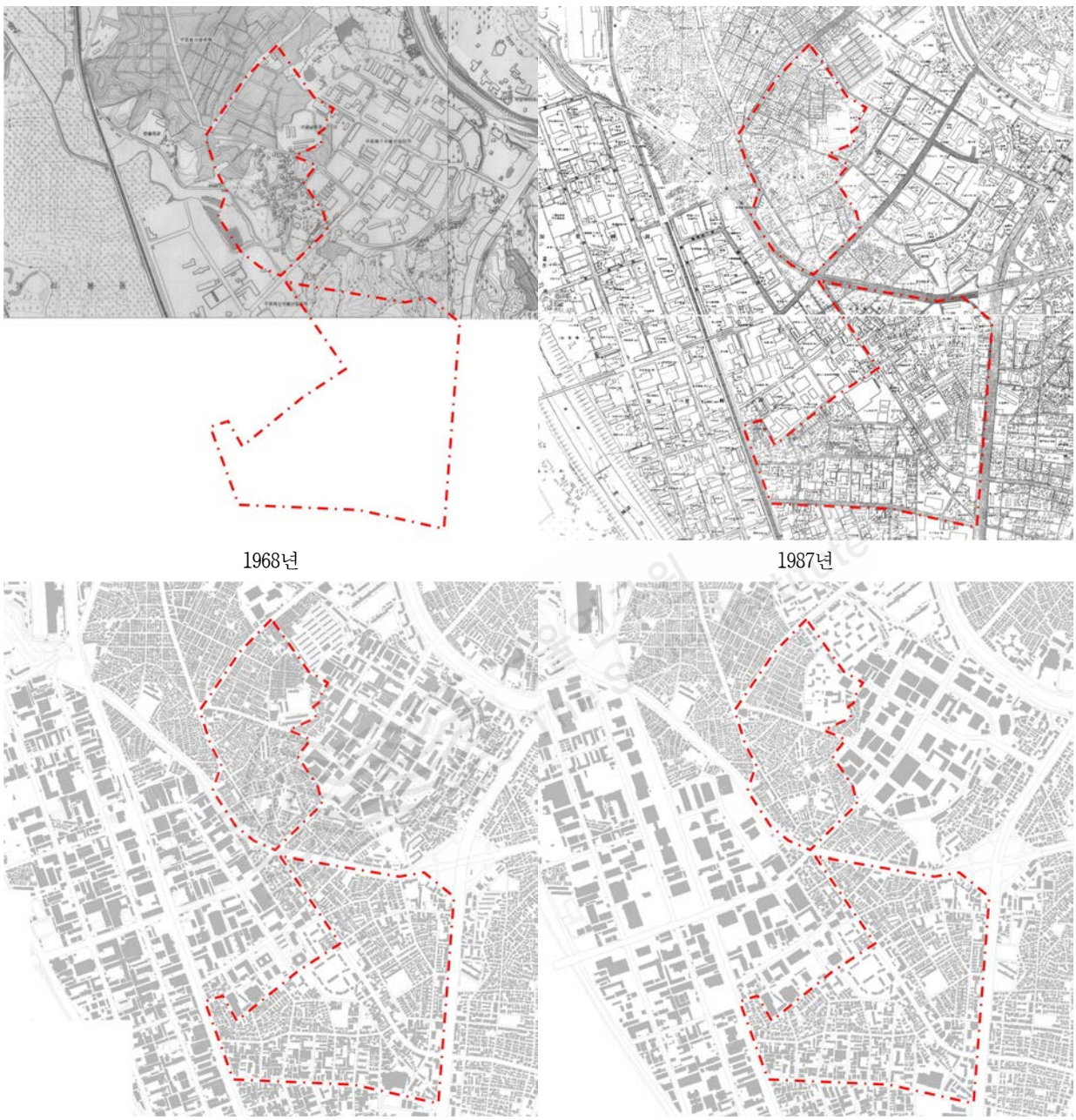


그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 변화과정

5.3. 구로-가리봉동 일대 대상지의 공간적 특성

입지

구로-가리봉동 일대는 서울 서남생활권에 위치하여 남부순환로를 경계로 북측은 구로구, 남측은 금천구로 구분되며, 각각 국가산업 1단지와 2단지, 그리고 3단지 사이에 위치하고 있다.

도시철도 7호선 남구로역, 1호선·7호선 환승의 가산디지털단지역, 2호선 구로디지털단지역과 대림역, 1호선 독산역이 반경 800m 이내에 분포하여 서울시 각 지역으로 이동할 수 있는 도시철도 접근성이 매우 양호한 편이다. 도로망은 서울 북부생활권과 경기도 남부생활권을 연결하는 교통의 결절점으로서 서부간선도로, 시흥대로가 관통하며, 서울 영동생활권과 연결하는 남부순환로도 관통한다. 광역철도망은 경부선과 경인선이 인접하며, 인천항까지 25km 거리로 인접하여 철도·도로·항만 접근성이 양호한 대규모 공업단지의 조건을 갖추고 있다.

일대는 구로구 도시기본계획(1995년)상 구로공단권역에서 시작되어 구로구 장기발전종합계획(2005년)에서 산업·연구·주거기능이 혼합된 IT제조업 생활권으로 정의되고, 금천구 도시기본계획(1997년)에서는 공단생활권으로 정의되어 상위계획상 공업단지와 관련된 생활권의 입지적 여건을 갖추도록 관리되고 있다.

지형

구로-가리봉동 일대는 비교적 평탄한 평지로 경사도 10 이하, 표고차 20~30m가 대부분이다. 대상지 동북쪽은 완만한 경사지형으로 조성되어 있다.

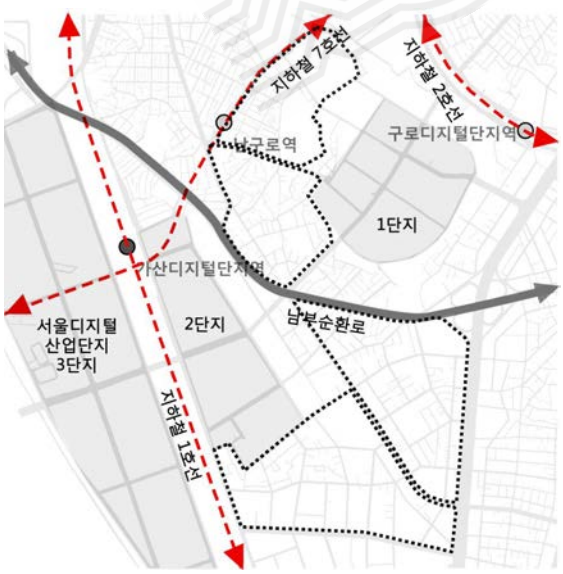


그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 입지

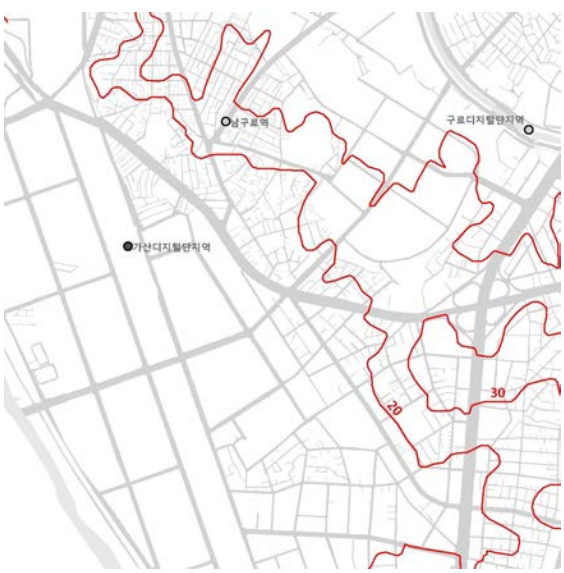


그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 지형

용도지역 · 지구

산업단지가 위치한 블록을 포함하여 대부분이 준공업지역으로 지정되어 있으며, 준공업지역 사이 남부순환로를 중심으로 가리봉동과 독산동 일대 북서쪽 블록은 제1종 및 제2종 일반주거지역이다. 대상지 주변 구로디지털단지역과 가산동 등 대상지 내 두 곳에 일반상업지역이 지정되어 있으며, 가산동 대상지의 일반상업지역 남쪽 일대는 준주거지역이다. 남부순환로, 디지털로, 시흥대로, 도림로 등 주요간선가로에는 선형의 일반미관지구가 지정되어 있다.

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 용도지역(2009년)

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 용도지구(2009년)

도시형태 | 블록과 필지

구로-가리봉동 일대는 계획적으로 조성된 블록과 자연발생적으로 조성된 블록이 혼합되어 격자형 블록과 부정형 블록이 공존한다. 격자형 블록의 규모는 10,000~50,000㎡의 비교적 큰 슈퍼블록과 2,000㎡ 이하의 비교적 작은 블록으로 양분되어 있다. 부정형 블록의 규모는 2,000~5,000㎡의 비교적 작은 블록이 대부분이다. 격자형 슈퍼블록은 공업단지 일대에 집중되어 있으며, 이외 격자형 블록은 토지구획정리사업으로 조성된 독산동과 구로동 일대에 집중되어 있다. 가리봉동 일대는 막다른 가로가 상당수 존재하는 부정형 블록이 대부분이며 4m 미만의 도로에 면한 세장형 블록도 다수 분포한다.

필지는 95~40,848,356㎡ 규모로 편차가 큰 편이며, 필지의 토지이용과 조성방식에 따라 차이를 보인다. 공업단지의 필지가 1,000~5,000㎡ 이상으로 가장 크며, 1열 배열 혹은 2열 배열의 정사각형 필지의 특성을 보인다. 자연발생적으로 조성되어 부정형 블록이 밀집한 가리봉동 일대는 평균 204㎡ 규모의 정

방형 필지가 대부분이다. 구로3동 일대는 90㎡ 이하의 과소필지가 50.5%를 차지하며 3열 배열의 막다른 가로로 접근가능한 필지도 상당수 분포하여 매우 조밀한 것이 특징적이다. 한편 독산동 일대는 평균 631㎡의 필지규모로 90㎡ 미만 과소필지는 거의 없는 양호한 경우이다. 막다른 가로와 루프형 가로로 접근되는 1열 혹은 2열 배열 필지들이 대부분으로 주거와 공업기능이 혼합되어 비교적 필지가 큰 편이다.

표. 구로-가리봉동 일대 대상지 블록규모

	1,000㎡ 이하	1,000~2,000㎡	2,000~3,000㎡	3,000~5,000㎡	5,000~10,000㎡	10,000~50,000㎡
개소	173	156	71	82	91	60
%	26.2	23.6	10.8	12.5	13.8	9.1

표. 구로-가리봉동 일대 대상지 필지규모

	90㎡ 이하	90~200㎡	200~400㎡	400~600㎡	600~800㎡	800~1,000㎡	1,000~5,000㎡	5,000㎡ 이상
개소	3335	3977	1454	378	199	83	346	156
%	33.6	40.1	14.6	3.8	2.0	0.8	3.5	1.6

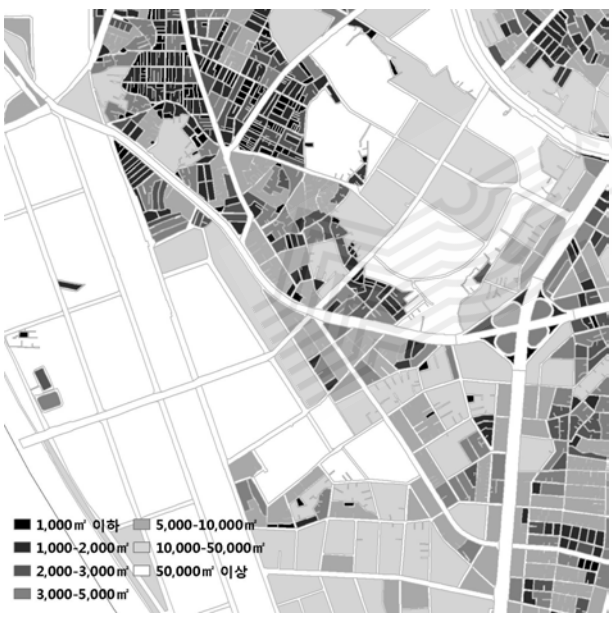


그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 블록규모

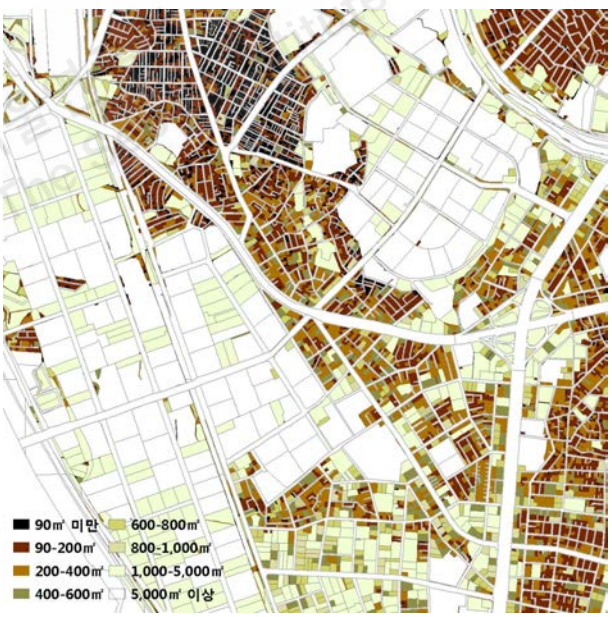


그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 필지규모

건물 용도와 개발밀도

업무건물, 아파트형공장, 상업건물로 구성된 디지털단지와 기존의 영세한 제조업기능이 대상지의 주요한 건물 용도이다. 간선가로변을 따라 근린시설이 입지하고 중소규모 아파트단지와 다세대·다가구주택이 내부블록에 위치한다. 5층 이하 건물이 대부분인 저밀개발지역이며, 새로 조성된 디지털단지에 고층건물이 위치한다.

표. 구로-가리봉동 일대 대상지 건축층수

	1~2층	3~4층	5~7층	8~10층	11~20층	20층 이상
개소	2,076	575	140	32	7	0
%	73.4	20.3	4.9	1.1	0.2	0.0

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 건물용도

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 건물층수

가로

대상지 심층조사를 위해 선정된 4개 대블록의 근린생활시설을 현장조사한 결과. 슈퍼마켓, 편의점, 대형할인마트·시장, 세탁소, 약국, 공원·놀이터·체육시설, 카페, PC방, 은행, 반찬가게, 구두수선, 이·미용실, 목욕탕이 다음과 같이 가로를 중심으로 밀집하여 생활가로를 형성하고 있음을 알 수 있다. 대부분의 경우 대블록의 경계를 정의하는 간선가로가 아니라 중블록의 경계를 정의하는 폭 6~10m의 내부가로가 이러한 기능을 담당하고 있다. 근린시설의 실제적인 이용패턴은 설문조사를 통해 확인하였다.

주요 간선가로인 디지털단지로, 시흥대로, 남부순환로는 가로폭이 약 40m인데 비해 인접하는 건물은 평균 2.2층(최대 18층)으로 낮은 편이다. 내부블록의 주요가로인 구로동길, 두산6길, 용주길, 조마길은 일대의 토지이용과 건물형태가 혼합되어 있는 특성을 잘 보여준다. 상가주택, 다세대·다가구주택, 벌집촌, 연도형 아파트단지, 고층아파트 등이 혼재되어 있고, 저층부의 근린생활시설이 블록 내부까지 침투되어 생활가로를 형성하고 있으며, 부분적으로 영세 제조업시설이 입지한다.

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 주요 근린시설의 분포와 생활가로

구로동길

두산6길

용주길

조마길

모아래길

우마길

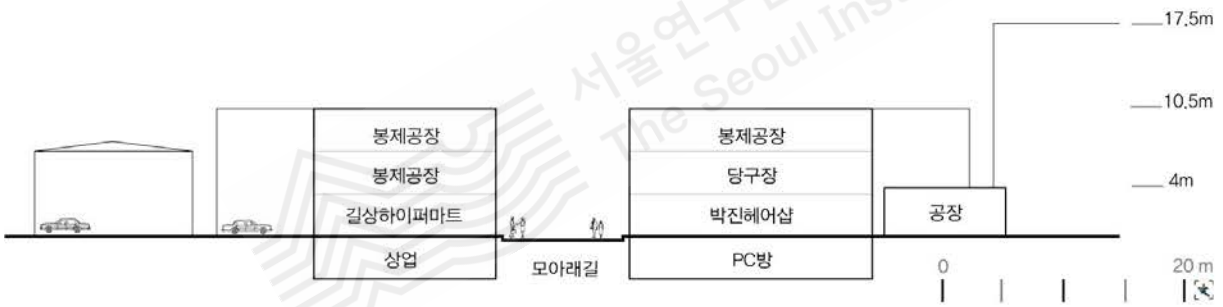


그림. 구로-가리봉동 일대 생활가로 모아래길 단면도

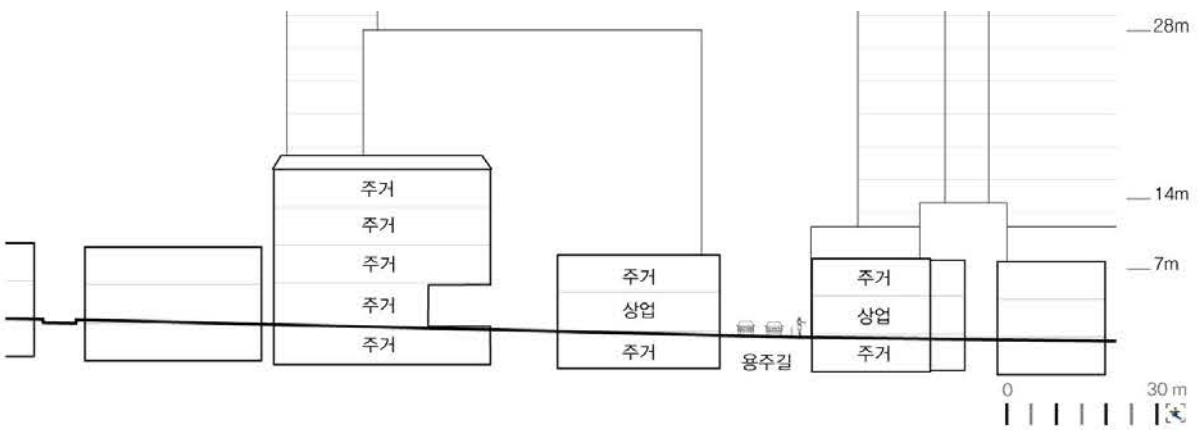


그림. 구로-가리봉동 일대 생활가로 용주길 단면도

5.4. 구로-가리봉동 일대 대상지의 기능적 특성

산업기능

봉제 산업이 중심이던 구로공단의 특성에 따라, 과거 2공단 사거리로 불리던 곳에 패션의 거리란 이름 아래 의류상설할인매장들이 생겼다. 공장을 대신한 더 높고 깨끗한 건물들, 온갖 브랜드 의류를 싼값에 한 곳에서 편리하게 쇼핑할 수 있는 장점은 구로뿐 아니라 다른 지역 사람들에게도 널리 알려졌다. (중략) 이만큼 구로는 발전했고 더는 공돌이와 공순이라 불릴 수 없는 상류 노동자들을 위한 일터, 삶터가 되었다. 그런데 20년을 가리봉 오거리 근처 사무실에서 활동하는 문재훈은 다른 이야기를 한다.
아파트형 공장 들어가 보면 이른바 IT업종이라 하지만, IT업종도 정확하게 자기 정체성을 갖고 있는 것은 거의 드물고, 다단계라든가 부동산이라든가 조그마하게 마치 길거리를 접어 건물로 쌓아 놓은 것처럼 다양한 업종들인 거예요. 그 안에서 일하는 사람들의 작업복이 바뀌었다는 건 확연해요. 옛날에는 말 그대로 작업복이었는데, 요즘은 정장이나 넥타이가 작업복이 되었죠. 그런데 그 아파트형 공장 하나가 옛날에는 큰 대형 공장 하나였던 거예요. 그 하나의 기업이 수백 수천개로 찢어진 거예요. 그 외양은 화려하고 커졌지만, 그 안은 작고 왜소해진 거죠.
_ 구은정, 2009, 우리들의 구로동 연가: 구로공단과 구로디지털 산업단지 사이월드, 이매진, pp.111~113

수출산업공업단지개발조성법이 제정된 1964년 이후 구로-가리봉동 일대는 1·2·3단지의 대규모 공업단지로 조성된 1970년대 초부터 형성되기 시작하였으므로 약 40년 동안 이 일대의 산업기능적 특성이 장소적이고 기능적인 성격을 형성해온 주요한 요인이라고 할 수 있다.

그러나 공업기능은 초기형태에서 점진적으로 변화하여 오늘에 이르렀다. 1980년대 중반까지는 산업기능의 기반을 다지는 초기단계로 섬유·봉제·전자제품을 취급하는 노동집약적 경공업을 중심으로 제지·인쇄·석유화학·카메라·장난감·피혁제품을 주요대상으로 하였다. 1980년대 중반 이후 인쇄·출판업체가 증가하고 수출업종도 섬유·의류에서 전기·전자 등의 조립금속업종으로 변화하였다.

1980년대 말 노동력 문제, 임금 문제, 토지가격 상승문제, 입주업종의 노후화로 노동집약적 산업이 쇠퇴하고 첨단지식·정보화산업으로 기능이 전환되었다. 이에 따라 정부는 1997년 7월「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」시행령 개정과 관리기본계획 변경을 통해 지역발전의 새로운 변화를 모색하기에 이르렀다.[6] 또한 1990년대 말 IMF 위기에 의해 정부는 중소기업과 벤처기업에 대한 다양한 지원정책을 추진하였다.[7] 서울디지털산업단지에 입지하는 중소기업에 대한 지원은 테헤란로에 입지한 벤처들의 대규모 이전으로 일대 새로운 첨단산업기능의 집약과 고층아파트형 공장의 개발을 주도하였다.[8]

6) 구양미, 2002, 구로공단(서울 디지털 산업단지) 산업구조 재편에 관한 연구, 서울대 석사학위 논문, pp.24~46 참조
7) 구로 일대 개발 촉진을 지원하는 중앙정부의 규제완화정책은 아파트형 공장을 수도권 공장총량제에서 제외한 점, 민간사업자에게 공장설립을 허용한 점, 제조업으로 한정했던 업종 규제를 완화한 점이 대표적이며, 서울시정부는 공공자금으로 분양대금의 70%를 저리융자 지원, 최초입주자에게 취득등록세 면제, 5년간 재산세 50% 경감, 종합토지세 50% 경감 등의 세제혜택을 부여하였다.
8) 구로구청 홈페이지

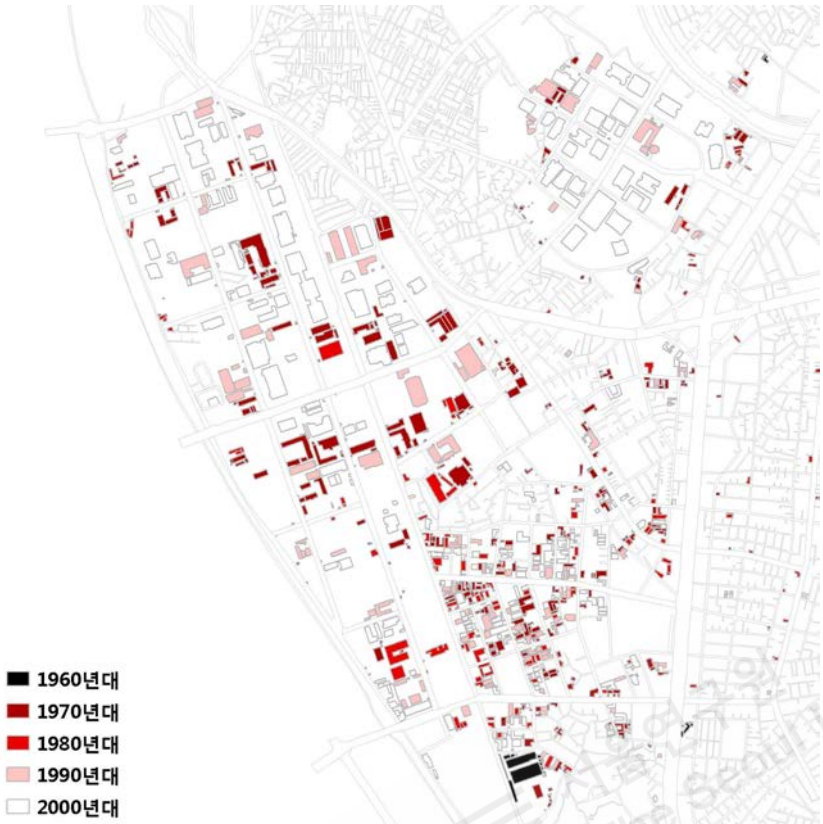
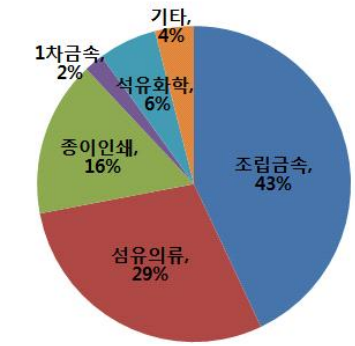
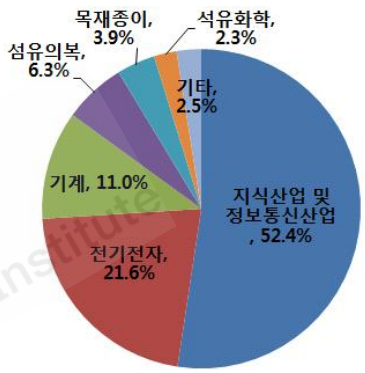


그림. 구로-가리봉동 일대 산업시설 조성과정



1997.7. 이전



2007년 현황

그림. 구로-가리봉동 일대 입주기업체 업종별 현황[9]

이러한 변화를 통해 구로-가리봉동 일대의 중요한 특징이 형성되었다. 하나는 새로이 조성된 공업단지를 지원하는 중소규모 제조업기능이 단지 주변의 기존 소규모 영세한 필지에 여전히 잔존하면서 과거의 공업용도와 현재의 용도가 혼합하게 된 것이다. 특히 독산1동 일대는 이러한 하청을 담당하는 영세 제조업시설이 밀집하여 있는데, 상가주택의 상층부나 지하, 혹은 주택의 지하에 입지하는 경우가 대부분이다.

다른 하나는 공업단지 내외의 수많은 공장 및 창고시설이 철거되거나 재개발되지 않고 의류할인매장 등으로 용도변경하여 거리환경을 개선하고 패션타운을 조성하게 된 것이다. 또한 벤처타워, 아파트형 공장 등으로 공업시설이 고급화되면서 저층부에는 카페, 은행, 병원 등 편의시설이 입지하게 된 것이다.

이러한 기능변화에서 흥미로운 점은 공업단지 구성원의 인구사회적 변화를 유도하였다는 것이다. 노동집약적 기능에서 기술집약적 기능으로 전환하면서 일대 근로자의 수가 감소하는 것은 당연하지만, 기

9) 박현석, 2003, 산업집적지역 내 기업 및 지역네트워크에 관한연구, 서울대 석사학위논문; 윤철, 2008, 서울디지털산업단지 재구조화 과정과 산업클러스터 발전방안에 관한 연구, 서울시립대 석사학위논문 재구성

존의 노동집약적 경공업 근로자의 높은 비율을 차지하였던 여성근로자의 수가 급감하고 남성근로자의 수가 급증한 것이다. 또한 저학력 근로자가 대부분이었던 과거와 달리 현재는 대졸 이상의 고학력 근로자가 공업단지 종사자의 60% 이상을 구성하는 것으로 파악되고 있다.[10] 즉, 제조업 중심 공업단지에서 벤처기업 중심지로 전환되면서 입주 업체 수는 1998년 483개에서 2007년 6,711개로 14배 증가하였고, 고용인수는 2만5천명에서 9만2천명으로 3.7배 증가하였다.[11]

이러한 변화는 기존의 공업단지 주변에 거주하던 여성근로자, 소위 '구로공단 공순이'로 구성되는 네이버후드의 해체와 새로운 인구유입을 의미한다. 새로이 유입된 인구는 90년대 이후 공단 입주업체의 업종 변화와 고용구조의 변화에 따라 남초 지역으로 변화한다. 또한 공단 초기에 여성인구 중 15~24세 비율이 1985년에 83.3%에서 1990년대에는 71.5%로 감소하여 점차 연령층의 고령화와 기혼여성의 고용이 증가하게 되었다. 이와 함께 값싼 주거지로 인한 외국인 노동자의 수도 증가하게 되었다. 이들은 주로 가리봉3동과 독산1동의 근로자 임대형주택(벌집촌)이 밀집되어 있는 블록에 많이 거주한다.

2단지 패션단지길 2단지 내 의류 매장

근린생활시설에 입지한 봉제공장 독산동 중소업체 주택 지하에 위치한 인쇄 산업시설

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 산업시설 현황

10) 민동철, 2009, 준공업지역의 아파트형 공장 복합개발 방안에 관한 연구: 서울 디지털 산업단지 아파트형 공장 입주업체와 종사자 중심으로, 홍익대 석사학위논문

11) 박용규・송영필・전영옥, 2007, 구로공단 부활의 의미, CEO Information 제608호, 삼성경제연구소

주거기능

구로-가리봉동 일대의 주거기능 변화는 지속적인 거주구성원의 변화를 보여준다. 특징적으로 볼 수 있는 변화단계는 동부이촌동 이재민과 청계천·흑석동 철거민으로 구성된 주거지 조성단계, 공업단지 조성과 성장에 의한 공업단지 근로자가 중심이 된 임대형 다중주택, 소위 벌집으로 이루어진 네이버후드의 조성단계, 공업단지의 기능쇠퇴 및 이전적지의 발생과 근로자 구성의 변화에 의한 아파트단지 개발과 벌집 블록의 주거환경정비·주택재건축에 의한 네이버후드의 파괴단계, 외국인노동자의 유입과 정착에 의한 새로운 네이버후드의 구성단계로 볼 수 있다.

그런데 공업단지 근로자 네이버후드가 집중적으로 조성되었던 가리봉동, 가산동 일대는 현재 다세대·다가구주택이 가장 큰 분포를 차지하며 그 거주자 대다수가 외국인으로 구성되어 있다. 이러한 특성은 대상지 일대 중국어 간판의 근린생활시설이 밀집한 환경에서도 관찰된다.

한편 공장이전적지에 조성된 아파트단지는 대부분 3~10개동으로 구성된 중소규모 단지형 아파트이나 나홀로 아파트도 있다.

대상 블록들의 자가비율을 보면, 외국인거주자가 밀집한 가리봉동과 독산동 일대 블록의 자가비율이 가장 낮은 것으로 나타나며, 건물노후도가 가장 높은 구로3동 블록의 경우 자가율이 비교적 높은 편이고 아파트의 자가율이 가장 높다.

주거유형의 변화가 양극화되면서 현재 주택유형의 구성비와 주택노후도의 구성비도 양극화되고 있다. 공업단지 조성 초기부터 형성되어 노후도가 30년 이상 된 주택은 27.9%이며 아파트나 일부 다세대·다가구주택은 노후도 10년 이하로 16.14%를 차지한다. 주거유형의 양극화가 보여주는 거주자 구성의 양극화, 네이버후드의 공간적 구조 이원화는 가리봉 재정비촉진지구 지정으로 벌집 밀집블록이 철거되면서 2000년대 이후 급격하게 진행되고 있는 아파트의 확산과 함께 더욱 심화될 것으로 보인다.

표. 구로-가리봉동 일대 대상지 주거유형

	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	누락비율
연면적(㎡)	21,453	459,817	130,984	16,876	149,249	-
%	2.8	59.1	16.8	2.2	19.2	4.4

표. 구로-가리봉동 일대 대상지 주거노후도

	10년 이하	11~20년	21~30년	31~40년	41~50년	51~60년	60년 초과
연면적(㎡)	68,447	135,015	67,955	115,798	3,131	0	107
%	16.1	31.7	15.9	27.2	0.7	0.0	0.0

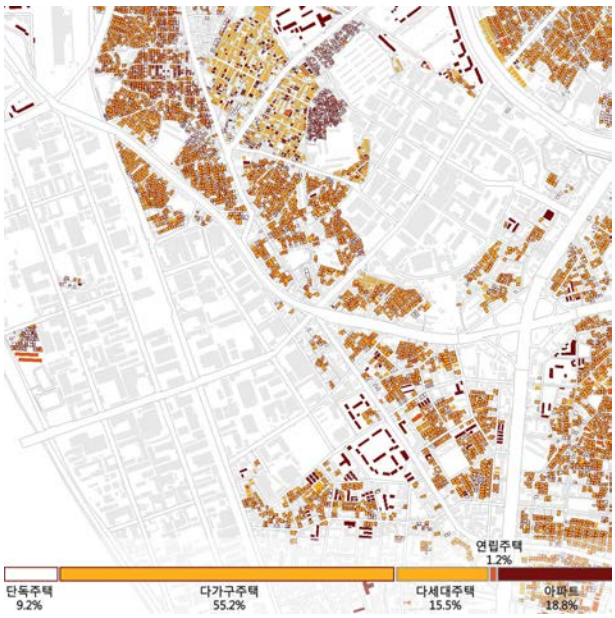


그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 주거유형(2003년)

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 주거유형(2009년)

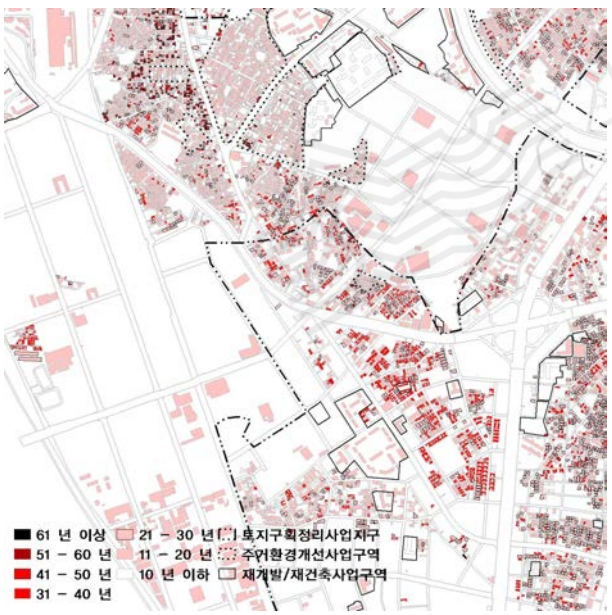


그림. 구로-가리봉동 일대 주거노후도 및 정비사업 구역 지정현황

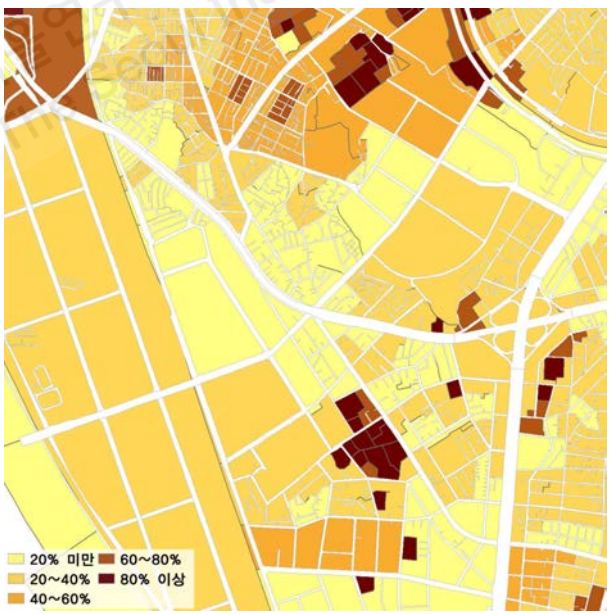


그림. 구로-가리봉동 일대 주택점유유형

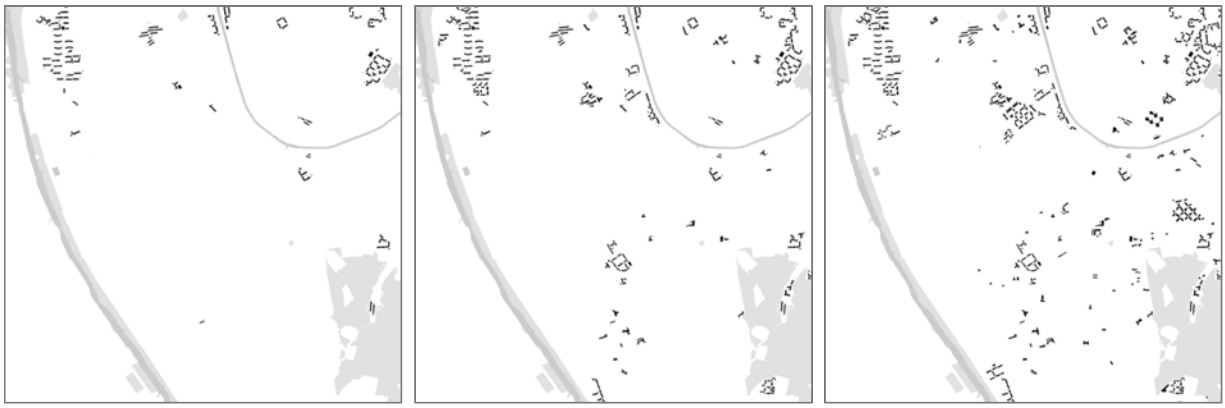


그림. 구로-가리봉동 일대 아파트 확산과정 (좌측부터 80년대, 90년대, 2000년대 아파트조성 현황)

아파트 블록(구로동길 일대)

연립주택 블록(청운길 일대)

저층 근생 연립주택 블록 (주은길 일대)

저층 근생 다세대·다가구주택 블록 (주은길 일대)

원룸형 다가구주택 블록 (조마1길 일대)

다가구주택 블록(청운길 일대)

네이버후드 특성을 보여주는 주거형태: 다중주택 '벌집'

구로-가리봉동 일대에서 관찰되는 독특한 주거형태는 별칭 '벌집'으로 불리는 건축법상 단독주택에 해당하는 다중주택이다. 한 집에 10~50가구가 거주할 수 있도록 내부공간이 세분화되면서 대부분 8.3㎡(2.5평) 내외 규모의 방과 부엌이 결합된 공간이 한 가구의 기초공간단위이며 화장실은 공용으로 배치된다.

벌집촌은 과거 공업단지 근로자의 거주형태였으며 현재는 한국계 중국인의 집단거주형태이다. 1980년대~1990년대 언론 및 관련자료에 의하면, 공업단지 주변에 벌집이 조성된 것은 1967년 공업단지가 조성되면서부터이다.

*대부분의 기업체들이 기숙사 없이 공장가동에 들어가면서 시골에서 상경해 취업한 청소년들이 인근 주택가로 방을 구하기 위해 몰려들게 됐다. 이러한 수요에 맞춰 집주인들이 기존의 방을 둘로 쪼개거나 마당 등 집안 빈터에 연탄아궁이만 붙은 방을 지어 세를 놓게 되었다. 그 뒤 임대를 통한 현금수입이 제법 알차다는 사실이 알려지면서 방 임대만을 목적으로 한 벌집들이 속속 지어졌다. 겉모양은 2~3층에 50~100평에 이르는 번듯한 양옥이지만 안은 지상은 물론 지하실까지 층마다 통로를 중심으로 1.5평~3평짜리 방을 10여개씩 배치한 임대주택들이 등장한 것이다(*공단벌집, '복지사각' 속 슬럼화 위기, 경향신문 1990.04.11, 기사*). 이곳에 거주하는 사람들은 대부분 회사에서 아침 점심을 먹고 저녁도 밖에서 때우고 들어오는 경우가 대부분이어서 벌집은 이들에게 휴식과 문화생활을 차치하고 겨우 잠자리를 제공하는 기능에 머물러 있으며 밀집된 많은 가구가 공중보건위생, 소방, 통풍, 일조권이 무시되고 화장실 및 상하수도 보급도 매우 미흡한 실정이다(*서울시, 1982, 구로공단 및 주변지역 환경개선을 위한 종합계획, pp.34~35).

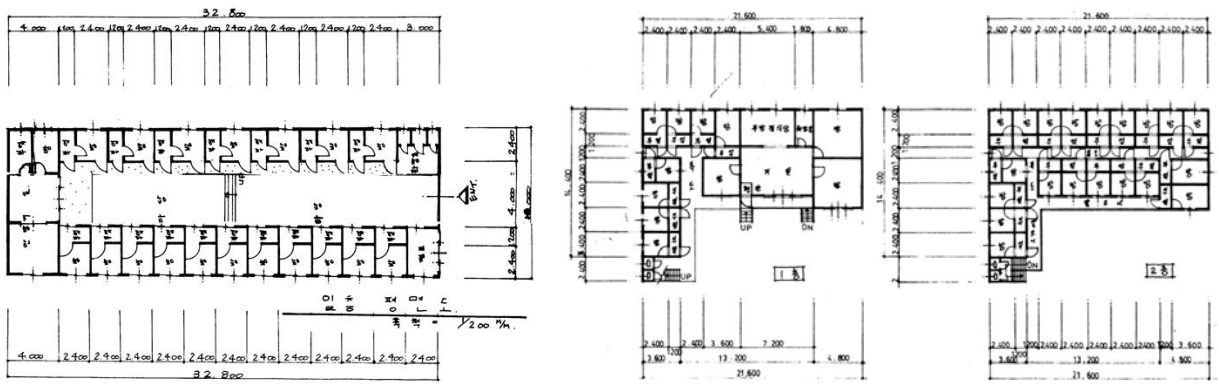


그림. 구로-가리봉동 일대 다중주택(벌집) 평면도[12)]

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 벌집 주택의 현황

12) 진영훈, 1982, "공업단지 주변 노동자의 주거환경에 관한 연구 - 서울시 구로공단주변의 임대주택을 중심으로", 서울대 석사 학위 논문

구로-가리봉동 일대 지역적 특성이 반영된 주거형태: 공·상업 혼합주택

구로-가리봉동 일대에는 공업지역의 특성이 반영된 공업-상업-주거의 용도가 혼합된 주거형태가 많이 분포하고 있다. 이는 주로 가리봉동과 독산동에 소규모 제조업체가 입지한 곳을 중심으로 분포되어 있는데, 지상 2층과 지하 1층 규모의 건물은 1층에 상업기능 혹은 영세 제조업체가 있고, 2층을 주거기능으로 사용하고 있으며, 지하에 봉제공장, 인쇄업 등의 제조업체가 다수 입주하고 있다.

그림. 구로-가리봉동 일대 대상지 공업·상업 혼합주택

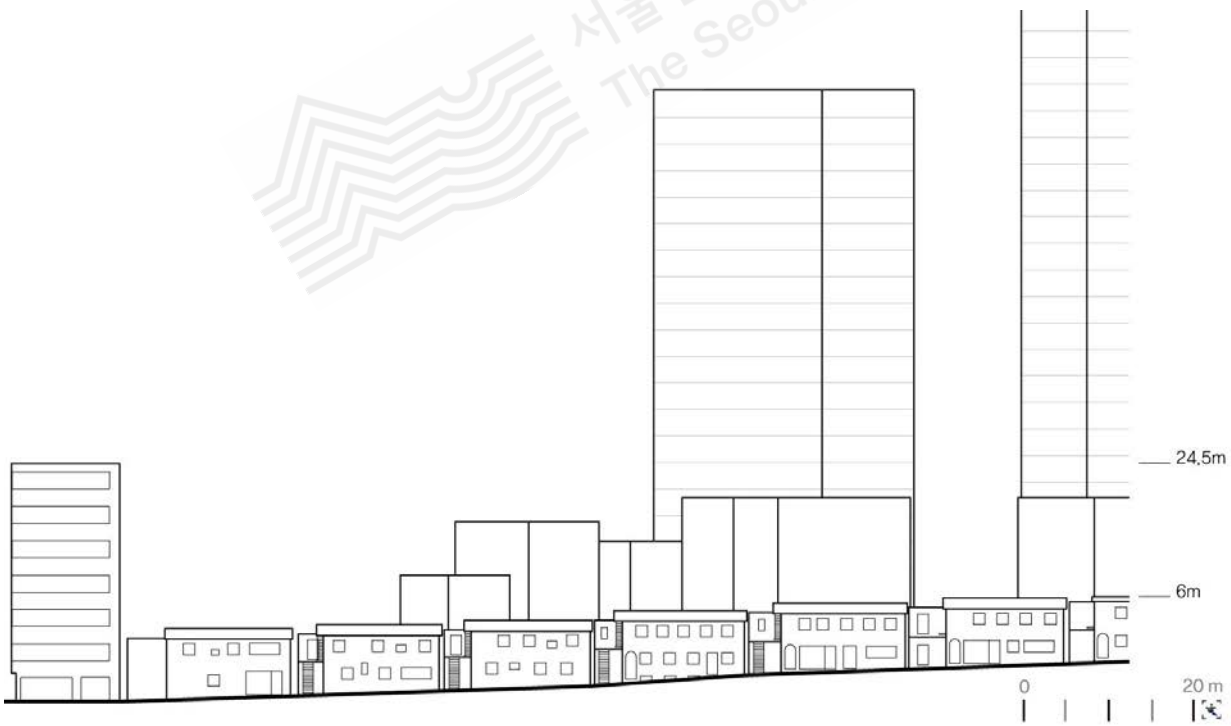


그림. 구로-가리봉동 일대 새말1길 서측 입면도

편의 · 공공복지 · 어메니티 기능

구로-가리봉동 일대 대상지의 편의시설은 슈퍼마켓, 편의점, 대형할인마트·재래시장, 세탁소, 약국, 카페, PC방, 은행, 반찬가게, 구두수선, 이·미용실, 목욕탕 등 총 209개소가 있고, 공공복지시설은 주민센터, 경찰서, 파출소, 소방서, 학교 5개소, 문화센터 0개소, 복지관 9개소[13], 어린이집 19개소, 유치원 3개소, 경로당 5개소 등 총 41개소가 있으며, 어메니티시설은 공원·놀이터로 총 10개소가 분포한다.

이 중 외국인 거주자들의 생활편의기능을 담당하는 시설[14]은 가리봉동에 위치한 가리봉 종합시장으로 동포타운으로 불릴 만큼 중국인을 위한 생활편의시설이 모여 있다. 중국 전통 식재료판매점, 중국어 간판이 달린 호프집과 중국 음식점, 중국어로 노래를 부를 수 있는 노래방 등이 밀집되어 있다.

어메니티 기능은 열악하며 오픈 스페이스 형태의 장소는 특히 부족한 편이다. 이는 원래 공업단지 근로자들을 위한 근린편의시설과 위락시설이 공업단지 복지관에 모두 수용되어 있었기 때문인 것으로 보인다. 실제 도서실, 직매장, 수영장, 운동장, 목욕탕, 이미용실, 식당이 모두 복지관 내에 위치하여 공업단지 복지관이 주변 거주자들의 생활 중심기능을 담당하였음을 알 수 있다[15]. 현재에는 독산동, 가산동에 근린공원이 배치되어 있고 가리봉동에는 공원시설이 전무하다.

표. 구로-가리봉동 일대 대상지 편의시설

	슈퍼마켓	편의점	대형할인마트·재래시장	세탁소	약국	카페	PC방	은행	반찬가게	구두수선	이·미용실	목욕탕
개소	45	8	1	23	16	20	21	12	3	1	56	3

표. 구로-가리봉동 일대 대상지 어메니티시설

	근린공원	어린이 공원·놀이터	체육시설	기타
개소	0	7	3	-

13) 2002년 외부 사회복지법인의 지원 사업인 '구로 요보호 아동을 위한 정신 건강 지원 사업 및 네트워크 구축'으로 정신건강 지원 사업을 시작하였고 구로건강복지센터에 심리상담사가 상근하면서 가족지원 상담실을 부설기관처럼 운영하고 있다. 구로 삶터자활후견기관의 자활사업은 빈곤 여성을 위한 노동운동으로 세 개의 공동체 사업에서 168명이 일하고 있는데 가사도우미, 산모도우미, 베이비시터 등 65명이 일하는 '홈닥터' 사업단과 일반저소득 여성들이 하는 '여우솜씨방', 기초생활보장수급자(이하 수급자)들이 하는 '여우솜씨봉제공동체'인 봉제공동체, 사회적 일자리형으로 '장애아교육지원사업단', 지역의 어려운 무의탁 노인을 돌봐주는 '나눔간병사업단', 사회성이 부족한 사람들을 교육하는 인큐베이터 사업인 '수사업단'이 있다. 파랑새나눔터는 1997년 IMF 때 지역 내 사회운동단체들이 함께 설립한 결손결식아동을 돕기 위한 무료 공부방으로 이곳은 우리네약국과 같이 구로3동에 있었고, 우리네약국에서 공부방 아이들의 건강 관련 사업을 한다. 자료: 구은정, 2009, 우리들의 구로동 연가: 구로공단과 구로디지털산업단지 사이 월드, pp.94~95, 146, 151

14) 구로구에 위치한 외국인 지원단체, 특히 교회 및 시민단체, 복지관 등에서는 한국계 중국인들의 정착을 위한 각종 지원 사업을 하고 있다. 자료: 박세훈, 2010, "역사적 형성과정과 사회공간적 변화", 「한국도시행정학회 도시행정학보」 제23집 제1호, p.88

15) 서울시, 1982, 구로공단 및 주변지역 환경개선을 위한 종합계획, pp.19~22

표. 구로-가리봉동 일대 대상지 공공시설

	주민센터	경찰서	파출소	소방서	학교				문화센터	복지관	어린이집	유치원	경로당
					초등	중등	고등	대학교					
개소	1	0	0	0	3	1	0	0	0	9	19	3	5

그림. 구로-가리봉동 일대 편의기능

그림. 구로-가리봉동 일대 공공복지기능

그림. 구로-가리봉동 일대 어메니티기능

그림. 구로-가리봉동 일대 공공복지 및 어메니티시설

5.5. 구로-가리봉동 일대의 거주자 특성

구로-가리봉동 일대의 가구원 수는 평균 3.1명으로 4인 가구 비율이 가장 높고 주택형태는 다가구주택·다중주택을 포함한 단독주택 비율이 가장 높으며, 가구당 소득은 평균 약 314만원으로 모든 대상지 중에서 가장 낮고 저소득 비율도 가장 높은 것으로 나타난다. 학력은 고졸 이하가 가장 높은 비율을 나타내는데 다른 지역과 비교했을 때 중졸 이하가 가장 높은 비율을 보이고 있다. 고향인식도를 보면 타 지역 태생의 경우 고향 같지 않다는 응답률이 더 높고 다른 지역과 비교했을 때에도 가장 높으며 단체 활동 참여 경험의 경우 다른 지역과 비교했을 때 참여한 적 없다는 응답률이 가장 높다. 행복지수는 건강상태에서 가장 높은 점수를 보이고, 재정 상태에서 가장 낮은 점수를 보이고 있는데 다른 네이버후드와 비교하면 종합 점수가 가장 낮다.

가구원 수

구로-가리봉동 일대의 가구원수는 평균 3.1명으로 4인 가구 비율이 가장 높으며 3인 가구와 2인 가구 비율은 비슷한 수치를 보이고 있다. 한편, 다른 대상지 가구원수와 비교했을 때 구로-가리봉동 일대에서 발견할 수 있는 뚜렷한 특징은 보이지 않는다. 동별로 세부적으로 분석하였을 때 구로3동, 가리봉동은 4인 가구 비율이 가장 높고 3인 가구 비율도 높게 나타나며, 독산1동은 2~4인 가구 비율이 유사한 비율을 보이고 있다. 그러나 가산동은 2인 가구 비율이 45.5%로 절반에 육박하고 있고 특히 1인 가구 비율이 다른 지역에 비해 높게 나타나고 있어 가산동은 가구원수가 적은 가구가 집중되어 있음을 알 수 있는데 이는 가산동에 1~2인이 거주할 수 있는 소규모 방으로 구성된 다중·다가구 주택이 밀집하고 있는 물리적 현황과 일치한다.

표. 구로-가리봉동 일대 가구규모

(단위: 명, %)

	1인		2인		3인		4인		5인 이상		합계	
전체	14	7.2	46	24.2	52	27.0	71	37.6	7	4.0	190	100.0
구로제3동	4	9.3	6	14.0	13	30.2	19	44.2	1	2.3	43	100.0
가리봉동	2	4.9	3	7.3	12	29.3	22	53.7	2	4.9	41	100.0
가산동	5	11.4	20	45.5	6	13.6	11	25.0	2	4.5	44	100.0
독산제1동	3	4.8	17	27.4	21	33.9	19	30.6	2	3.2	62	100.0

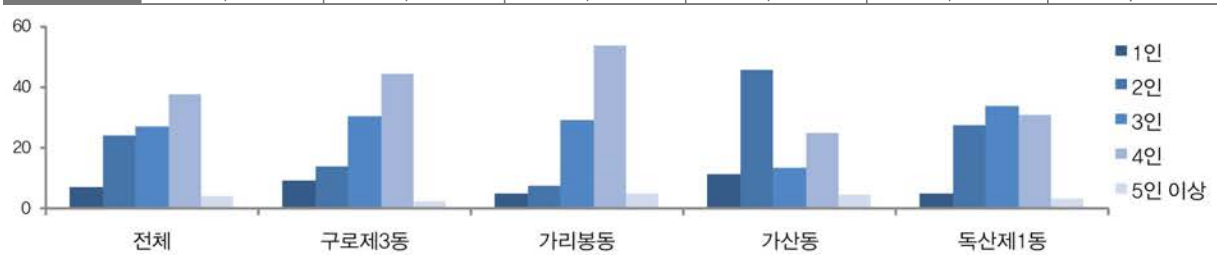


그림. 구로-가리봉동 일대 가구규모

주택형태

구로-가리봉동 일대 가구가 거주하는 주택형태의 비율을 보았을 때 다가구주택·다중주택을 포함한 단독주택이 가장 높고 이어 아파트, 다세대주택, 연립주택(빌라)의 순이다. 구로-가리봉동 일대의 주택형태 비율은 노후불량 저층 주택지가 재개발에 의해 대규모 아파트 단지로 변화되어 가는 추세를 보이는 공덕-아현동 일대, 왕십리-한양대 일대와 유사한 양상을 보인다.

동별로 살펴보았을 때 대규모 아파트단지가 없는 가리봉동의 단독주택 비율이 77.5%에 이르고 있으며, 가산동 역시 단독주택 비율이 가장 높고, 구로3동과 독산1동은 아파트 비율이 가장 높게 나타난다. 이로써 가리봉동은 단독주택지의 필지면적이 소규모인 90㎡ 이하가 50.5%를 차지하고 있고, 앞서 살펴보았던 것처럼 가구원수에서도 4인 가구 비율이 높은 점을 고려해보았을 때 1인당 소요면적이 다른 지역보다 작은 열악한 주거환경 지역임을 유추해 볼 수 있다. 또한 앞서 가구원 수에서 살펴보았던 것처럼, 가산동의 단독주택의 비율이 높은 것은 1~2인 가구의 비율이 높은 것과 연관되어 있으며, 가산동의 4인 가구 비율이 비교적 높은 것은 아파트 거주 비율이 높은 것과 연관되어 있는 것으로 추측된다.

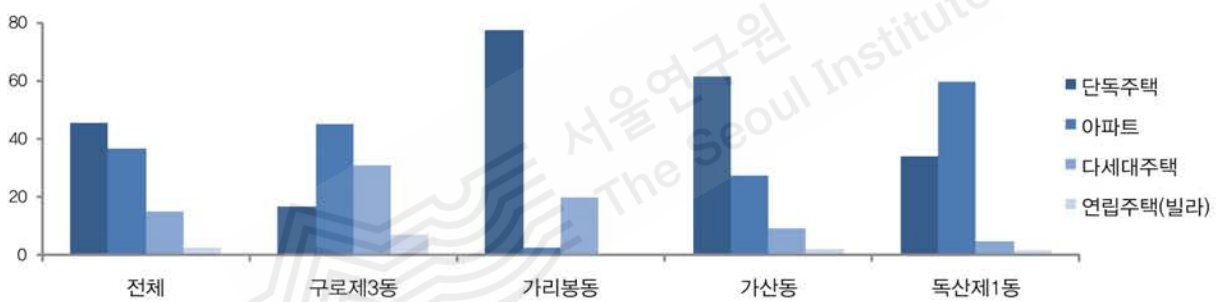


그림. 구로-가리봉동 일대 주택형태(가구주)

표. 구로-가리봉동 일대 주택형태(가구주)

(단위: 명, %)

	단독주택		아파트		다세대주택		연립주택(빌라)		합계	
전체	86	45.8	69	36.6	28	14.9	5	2.8	188	100.0
구로제3동	7	16.7	19	45.2	13	31.0	3	7.1	42	100.0
가리봉동	31	77.5	1	2.5	8	20.0	0	0.0	40	100.0
가산동	27	61.4	12	27.3	4	9.1	1	2.3	44	100.0
독산제1동	21	33.9	37	59.7	3	4.8	1	1.6	62	100.0

서울연구원 The Seoul Institute

가구소득

구로-가리봉동 일대 가구당 소득은 평균 약 314만원으로 300~400만원 이상이 가장 높은 비율을 보이고 있으며 그 외 다른 값들은 100만원 미만을 제외하고는 비슷한 비율 분포를 보인다. 대상지는 다른 네이버후드와 비교했을 때에 평균값이 가장 낮으며 200만원 미만의 비율 역시 가장 높아 다른 지역보다 저소득층 비율이 높음을 알 수 있다. 동별로 살펴보았을 때 가리봉동은 다른 동에 비해 가구당 소득이 400만원 이상의 비율이 높고 가산동, 독산1동은 가구당 소득이 200만원 미만의 비율이 높게 나타나 상대적으로 저소득층이 가산동, 독산동에 집중하고 있다고 할 수 있다.

표. 구로-가리봉동 일대 가구소득: 구간소득(가구원)

(단위: 명, %)

	100만원 미만		100~200만원		200~300만원		300~400만원		400~500만원		500만원 이상		합계	
전체	13	3.2	68	13.5	99	19.7	220	33.5	106	15.0	92	15.0	585	100.0
구로제3동	1	1.0	1	1.0	30	30.3	38	38.4	11	11.1	18	18.2	99	100.0
가리봉동	0	0.0	3	2.0	7	6.5	40	37.4	37	34.6	20	18.7	107	100.0
가산동	6	3.1	32	16.3	31	15.8	71	36.2	29	14.8	27	13.8	196	100.0
독산제1동	6	3.1	32	16.3	31	15.8	71	36.2	29	14.8	27	13.8	196	100.0

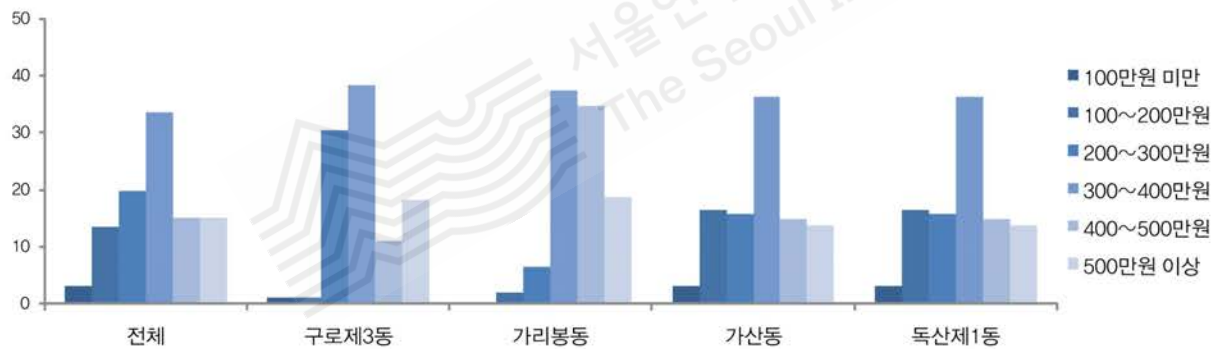


그림. 구로-가리봉동 일대 가구소득: 구간소득(가구원)

학력

구로-가리봉동 일대 거주자의 학력은 고졸 이하가 가장 높은 비율을 나타내고 중졸·고졸 이하가 전체의 약 60%를 차지하고 있으며, 중졸 이하가 다른 네이버후드에서 가장 높은 비율을 보인다. 동별로는 가산동이 고졸 및 중졸 이하의 비율이 가장 높으며 가리봉동은 4년제 이하의 비율이 37.7%로 나타나 고학력 비율이 가장 높은 것을 알 수 있다.

표. 구로-가리봉동 일대 학력(가구원)

(단위: 명, %)

	중졸 이하		고졸 이하		전문대 이하		4년제 이하		대학원 이상		합계	
전체	164	28.8	191	32.6	106	14.7	132	23.0	4	0.9	597	100.0
구로제3동	20	20.2	34	34.3	25	25.3	16	16.2	4	4.0	99	100.0
가리봉동	20	18.9	37	34.9	9	8.5	40	37.7	0	0.0	106	100.0
가산동	62	31.6	60	31.6	36	18.4	38	19.4	0	0.0	196	100.0
독산제1동	62	31.6	60	30.6	36	18.4	38	19.4	0	0.0	196	100.0

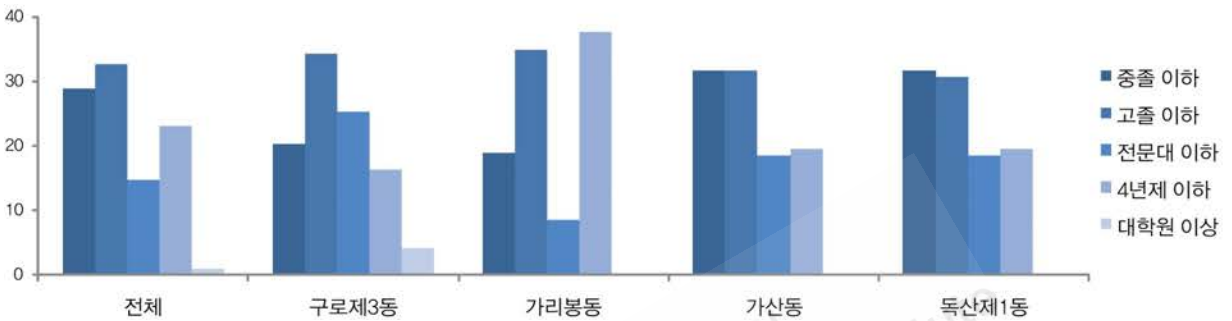


그림. 구로-가리봉동 일대 학력(가구원)

고향인식도

구로-가리봉동 일대 거주자의 고향인식도를 보면 서울 태생의 대다수는 고향으로 인식하고 있는 반면, 타 지역 태생의 경우 고향 같지 않다는 응답률이 고향 같다는 응답률보다 더 높은 것으로 나타난다. 타 지역 태생의 고향 같지 않다는 응답은 다른 대상지의 경우 13~33%에 불과한 반면, 구로의 경우 65%로 가장 높다. 동별로 살펴보았을 때 준공업지역으로서 생산시설과 주거가 혼재되어 있는 가산동과 독산1동에서 고향 같지 않다는 응답률이 가장 높은 반면, 구로3동에서 고향 같다는 응답률이 가장 높은 것을 알 수 있다.

표. 구로-가리봉동 일대 서울시민 고향인식도(가구원)

(단위: 명, %)

	서울태생 고향이다		서울태생 고향 같지 않다		타지역 태생 고향 같다		타지역 태생 고향 같지 않다		합계	
전체	196	30.3	10	1.9	164	23.9	228	44.0	598	100.0
구로제3동	30	30.3	4	4.0	41	41.4	24	24.2	99	100.0
가리봉동	34	31.8	2	1.9	41	38.3	30	28.0	107	100.0
가산동	66	33.7	2	1.0	41	20.9	87	44.4	196	100.0
독산제1동	66	33.7	2	1.0	41	20.9	87	44.4	196	100.0

서울연구원 The Seoul Institute

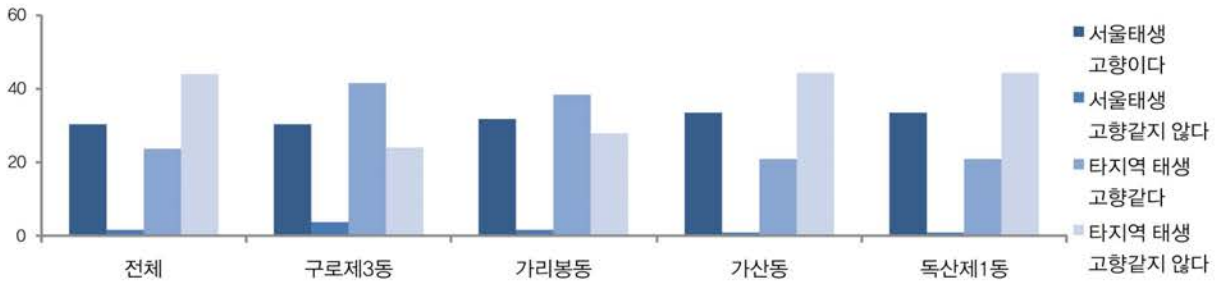


그림. 구로-가리봉동 일대 서울시민 고향인식도(가구원)

단체활동 참여경험

구로-가리봉동 일대 거주자의 단체활동 참여경험을 보면 친목회·친목계, 동창회·동창모임이 가장 높고 참여한 적 없다, 종교단체가 그다음의 순서를 보이고 있다. 친목회·친목계, 동창회·동창모임은 다른 대상지에서도 동일하게 가장 높은 비율을 차지하고 있는데 구로의 경우 이들 모임 참여비율이 가장 낮은 반면 종교단체, 참여한 적 없다의 비율이 가장 높게 나타나고 있다. 동별로 살펴보았을 때 친목회·친목계, 동창회·동창모임의 경우 가리봉동에서 가장 높게 나왔으며, 일반적인 동에서 친목회·친목계, 동창회·동창모임이 가장 높은 비율을 보이고 있는 것과는 달리 구로3동에서는 참여한 적 없다가 40.5%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다.

표. 구로-가리봉동 일대 단체활동 참여경험(가구원)

(단위: 명, %)

	친목회·친목계		동창회·동창모임		지역모임·향우회·종친회		인터넷 커뮤니티		각종 동호회		자연봉사단체		시민운동단체		노조 및 직능단체		정당		종교단체		참여한 적 없다		합계	
전체	261	25.8	259	21.8	30	2.8	100	6.9	41	3.1	19	1.6	0	0.0	5	0.5	10	0.6	125	12.3	188	24.7	1038	100.0
구로제3동	21	18.1	15	12.9	1	0.9	10	8.6	7	6.0	0	0.0	0	0.0	1	0.9	0	0.0	14	12.1	47	40.5	116	100.0
가리봉동	68	37.8	50	27.8	9	5.0	2	1.1	2	1.1	5	2.8	0	0.0	0	0.0	0	0.0	25	13.9	19	10.6	180	100.0
가산동	86	23.2	97	26.1	10	2.7	44	11.9	16	4.3	7	1.9	0	0.0	2	0.5	5	1.3	43	11.6	61	16.4	371	100.0
독산제1동	86	23.2	97	26.1	10	2.7	44	11.9	16	4.3	7	1.9	0	0.0	2	0.5	5	1.3	43	11.6	61	16.4	371	100.0

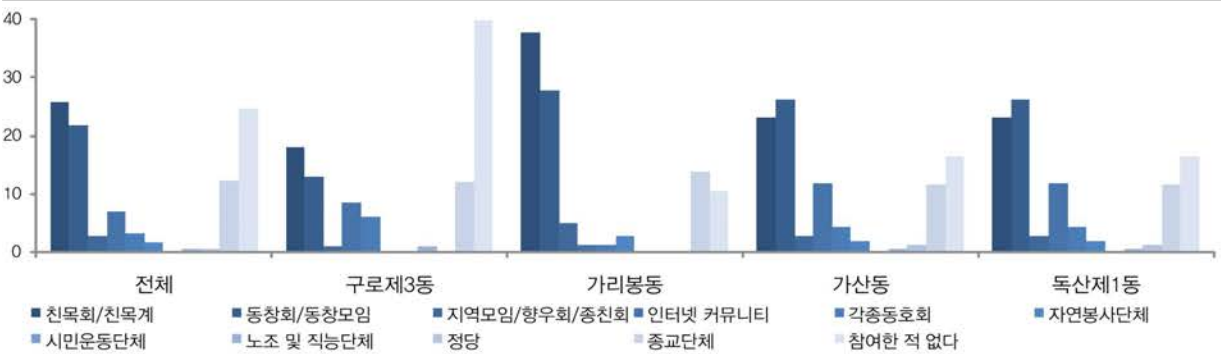


그림. 구로-가리봉동 일대 단체활동 참여경험(가구원)

행복지수

구로-가리봉동 일대 거주자의 행복지수는 건강상태에서 가장 높은 점수를 보이고, 재정상태가 가장 낮은 점수를 보이는데 이는 구로의 경우 저소득 젊은 계층이 집중되어 있기 때문인 것으로 보인다. 다른 대상지와 비교할 때 건강상태의 점수가 가장 높고 친구관계의 점수가 가장 낮으며 종합 점수는 혜화와 함께 가장 낮은 점수를 나타낸다. 동별로 분석하면 가리봉동이 전체적으로 높은 점수를 보이는데, 이는 4인 가구, 단독주택, 고소득, 고학력, 친목회·친목모임 및 동창회·동창모임 등에서 전체 동 중 가장 높은 비율을 보이기 때문으로 짐작된다.

표. 구로-가리봉동 일대 행복지수(가구원)

(단위: 명, %)

	건강상태 만족도	재정상태 만족도	친구와의 관계만족도	가정생활 만족도	사회생활 만족도	전체행복 지수
전체	7.4	5.8	6.3	6.5	6.4	6.1
구로제3동	6.7	5.4	6.6	6.9	6.5	6.4
가리봉동	7.7	6.2	7.1	7.1	7.1	7.0
가산동	7.2	6.0	6.2	6.4	5.8	6.3
독산제1동	7.2	6.0	6.2	6.4	5.8	6.3

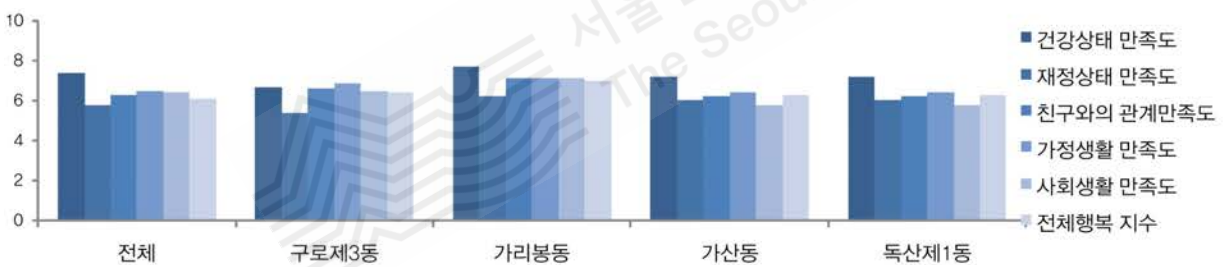


그림. 구로-가리봉동 일대 행복지수(가구원)

6. 서초동 일대 대상지

6.1. 서울 동남권역에서 서초동 일대의 물리적 가치

서초동 일대 대상지는 토지구획정리사업에 의해 조성된 격자형의 대표적인 계획적 주거지역이며, 최근까지도 단독주택이 넓은 면적에 유지되고 있다. 경부고속도로가 관통하면서 외부의 변화가 억제되는 한편 강남대로에 면하여 간선가로변은 고층 업무건물로의 변화가 우세하다. 간선가로변 필지의 변화와 내부 블록으로의 용도 침투는 서울의 다세대·다가구주택 주거블록에서 일반적으로 볼 수 있는 모습이나, 내부 블록의 대형 필지에 대규모 단독주택 단지가 여러 개 조성되어 안정적인 단독주택지의 물리적 환경을 보여주는 것이 대상지만의 특징이다.

단독주택단지는 외부로는 매우 폐쇄적이지만 내부적으로는 담장을 설치하지 않을 정도로 이웃에게 열려있다. 서울의 중상류층의 삶의 양식과 지향하는 주거환경의 모습을 보여주는 곳으로 주변의 지하철역과 다양한 근린·상업건물로의 접근성이 편리하고 주거환경도 쾌적하여 공공에 의한 물리적 환경 정비에 대한 요구가 없다. 슈퍼블록에서 가로변 공간 기능적 변화에 대처하면서 내부블록의 주거기능과 환경을 유지하는 가능성과 특히 단독주택지를 면적으로 유지하는 물리적 특성을 보여준다.

해당 구	서초구
해당 행정동	서초1동, 서초2동, 서초3동
해당 법정동	서초동
대블록 구분	A: 서초 3동 B: 서초 1동 C: 서초 1동 D: 서초 2동
면적 (㎡)	전체: 1.659.097 A: 398,722 B: 398,442 C: 297,255 D: 564,678

그림. 서초동 일대 대상지 범위 및 개요

6.2. 서초동 일대의 형성 및 변화과정

서초동 일대 대상지의 조성과 변화는 단기간 집중적인 강남개발정책 추진에 의한 시가지 형성과 부도심지역으로서의 업무·상업·주거지 성장, 건물의 초고층화 등 세 단계로 구분할 수 있다.

A. 집중적인 강남 개발 정책 추진에 따른 시가지화

서초동 일대는 1960년대 이후 강남개발정책에 의해 개발된 영동지구에 해당한다. 1963년 서울시 행정구역 확장 시 경기도 시흥군에서 서울시로 편입되었으며 1968년 영동1지구 토지구획정리사업이 실시되기 이전에는 도시 근교농업지역으로서 논과 밭, 야산으로 형성된 채소 및 과일 재배지였다.[16)]

서울의 인구 증가에 대비하고 구시가지 인구를 교외로 분산하기 위하여 1966년에 강남 일대를 대상으로 한 남서울 도시기본계획이 수립되었고 같은 해 최초로 수립된 서울시 도시기본계획에서는 강남(영동)이 6개 부도심 중 하나로 설정되었다. 1960년대 말 제3한강교(현재 한남대교)가 가설되었고 경부고속도로 용지 확보 차원에서 영동지구 구획정리사업이 시행되면서 강남개발이 촉진되었다.

1970년대 강북지역의 인구 및 산업의 집중을 억제하고 강북에 밀집된 인구와 기업을 강남으로 이전하는 정책[17)]이 활발하게 시행됨에 따라 영동지역을 비롯한 강남 개발이 더욱 촉진되었다. 지하철 2호선은 단핵도시인 서울을 구도심, 여의도·영등포, 영동·잠실의 3핵 도시로 전환하였을 때 3핵을 연결하기 위해 순환선으로 변경하여 계획되었으며 1978년 서울 도시기본계획에서는 도시 구조를 다핵화하기 위하여 8개 도시핵을 설정하고 도심기능을 분산하며 강남개발을 추진하였다.

16) 사실상 서빙고나루나 한강진나루에서 도선을 타고 이 일대를 가보면 길은 겨우 우마차 한 대가 지날 수 있을까 하는 정도로 협소했고 보이는 것은 전답과 배나무 과수원뿐이었다. 여기저기 낮은 구릉이 있었고 그 구릉 기슭에 초라한 초가집 몇 채만 보이는 한없이 한적하고 한없이 평화로운 그런 마을의 연속이었다. 자료: 강남구청, 1993, 강남구지, p.154

17) - 영동지구 주택건립계획 (1972.5.): 영동지구에 분산된 단독주택단지를 조성함으로써 영동지구 개발촉진과 도심인구분산 및 체비지의 원활한 매각을 목표, 1972~1973년 영동 시영주택 건립
- 특정시설제한구역 제도 신설(1972.12): 1972년 4월 3일 종로구 및 중구의 전역, 용산구·마포구의 기존 시가지 전역, 성북구·성동구의 일부지역 포함한 28㎢을 특정시설제한구역으로 설정, 백화점· 도매시장·공장 등 신규시설 일체 불허
- 영동 1·2구획정리사업지구의 개발촉진지구 지정 고시(1973.6.27)
- 아파트지구 지정 고시(1976.8.21) 및 영동아파트지구 종합개발계획 수립(1977)
- 서울교대 이전(1977.2.23) 및 강북 명문학교의 강남이전
- 서울종합터미널(호남선, 영동선) 완공(1978), 서울고속터미널(경부선, 구마선) 완공(1981)
- 법무시설 강남이전 및 행정기능 분산(1979.9.1, 대법원과 법무부가 요청한 강남구 서초동 957과 185일대 4만 여 평에 대해 도시계획사업 시행 허가· 1980.1.29. 서초동 3만평을 공용의 청사부지로 지적고시, 2.19. 서울시 시청이전부지 확정발표)

B. 부도심지로서 시가지 성장

1970년대의 강남개발 촉진책에 의하여 도로와 지하철, 고속버스 터미널 등의 교통 인프라가 구축되고, 1970년대 말 이후로 아파트 건설이 크게 증가하고 고급주택지역이 개발되었으며, 강북 명문학교의 강남 이전과 신설 학교 명문화로 8학군이 형성되었다. 특히 1984년에는 지하철 2호선 전 구간이 개통되었고 지하철 2호선이 통과하는 테헤란로 주변이 중심업무지역으로 성장하게 되었다. 이러한 요인으로 고소득계층을 중심으로 인구 유입이 지속적으로 진행되었고 주택에 대한 수요도 폭발적으로 증가하면서 개포, 수서 등으로 주거지 개발이 확장되었다.

1970년대 추진되었던 서울시청 이전이 무산되고 시청이전 후보지로 토지를 수용했던 서초동 공용청사 부지가 서소문소재 대법원, 대검찰청사 부지 및 건물과 상호 교환됨에 따라 기존에 이전된 법무단지와 함께 대규모 법무단지를 조성하게 되었다. 법무단지는 1993년부터 착공하기 시작하여 1995년 초부터 최근 2007년까지 대법원, 대검찰청, 검찰청, 서울법원 등의 청사가 건축·이전되어 형성되었고 주변으로는 변호사사무소 등 관련 시설 등이 밀집된 법조타운을 형성하게 되었다.

C. 업무·상업기능 확장과 주거지 재건축

2000년대에는 1970년대 말~1980년대 중반에 건축된 아파트 단지와 주택이 건축연도 20년 이상 되면서 재건축이 진행되고 저층주거지는 블록 내에서 부분적으로 용도지역 상향을 통해 1개 또는 2~3개 동으로 구성된 나홀로 초고층 아파트단지로 재건축되었다. 나홀로 초고층 아파트단지는 A, D블록에서 확인된다.

삼성역에서 강남역 사이 테헤란로에 집중되었던 건물의 초고층화가 서초동 일대 간선가로변까지 확산되고 특히 주변 업무지역 종사자들의 거주시설로 이용되는 초고층 주거용 오피스텔이 크게 증가하였다. 한편 서초동 일대는 서울시내 다른 지역보다 토지 가격과 그 상승률이 높고 개발압력이 증가함에 따라 지속적으로 주거지역 내부로 근린생활시설과 사무실이 침투·증가하고 있다.

시가지 발전과정	시대	형성 및 변화 과정
A. 집중적인 강남 개발 정책 추진에 따른 시가지화	1960년대	1960년대 이전 경기도 시흥군, 도시근교농업지역 1963년 강남 서울시 편입 1968년 영동1지구 토지구획정리사업 시행공고 1968년 경부고속도로 서울~수원 간 개통 1969년 제3한강교(한남대교) 준공
	1970년대	1973년 영동 1·2구획정리사업지구의 개발촉진지구 지정 1975년 강남구신설 1976년 아파트지구 지정 1977년 영동아파트지구 종합개발계획 수립 1977년 전용주거지역 영동토지구획정리사업지구 내 서울교육대학교 주변 추가 지정 1977년 서울교육대학교 이전 1980년 서울고등학교 이전 (강북 명문학교의 강남이전)

시가지 발전과정	시대	형성 및 변화 과정
B. 부도심지로서 시가지 성장	1980년대	1982.12.23 교대~잠실 개통 1983.12.17 교대~서울대입구 개통 1985.10.18 3호선 개통 1988년 서초구 신설 1990년 남부터미널 이전
	1990년대	1993년 법원단지 착공 1993년 예술의 전당 개관 1995년 대법원 이전
C. 업무·상업기능 확장과 주거지 재건축	2000년대	초고층 업무 빌딩과 오피스텔 증가 아파트지구 및 단독주택지 아파트 재건축

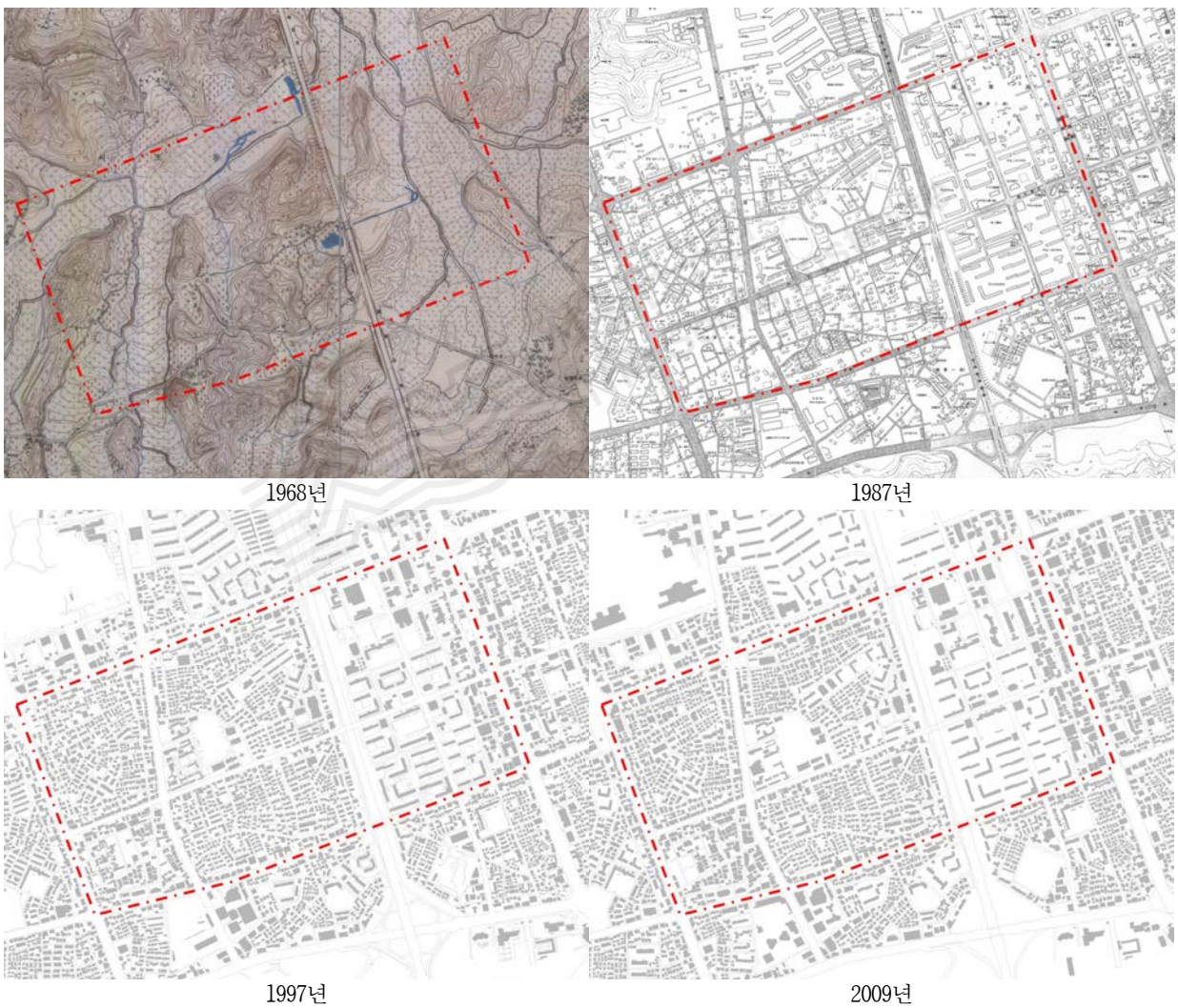


그림. 서초동 일대 대상지 변화과정

6.3. 서초동 일대 대상지의 공간적 특성

입지

서초동 일대는 서울시의 동남생활권에 위치하며 2020 서울 도시기본계획 5부도심 중 하나인 영동지역에 포함된다. 강남대로를 경계로 강남구와 연접하며, 서울 부도심의 중심지라고 할 수 있는 강남대로와 테헤란로의 교차지점인 강남역 사거리의 남서측에 입지한다.

남북방향으로 놓여진 경부고속도로가 서초동 일대를 동서로 가르고 있고 남부순환로가 동서방향으로 지나며, 경부고속도로와 남부순환로 교차점인 서초I.C가 위치한다. 간선교통망에 접근이 용이한 지역적 여건으로 충청도, 전라도, 경상도 일부지역을 연결하는 고속버스를 운행하는 남부터미널이 대상지와 인접하여 입지하며 인근에는 강남고속터미널이 위치한다. 또한 순환선인 지하철 2호선과 지하철 3호선이 지나고 2호선의 강남역, 환승역인 교대역, 서초역과 3호선 남부터미널역이 분포하여 서초동 일대는 서울 내부뿐만 아니라 수도권 및 국가 광역교통 여건이 양호한 지역이다.

지형

대상지 일대 표고는 0~40m로 일부 낮은 구릉지가 나타나는 비교적 평탄한 지대를 갖추고 있으며, 남쪽에는 해발 293m 높이의 우면산과 북쪽 법원단지 일대의 낮은 산으로 형성된 서리풀 공원이 위치한다.

서울연구원 The Seoul Institute

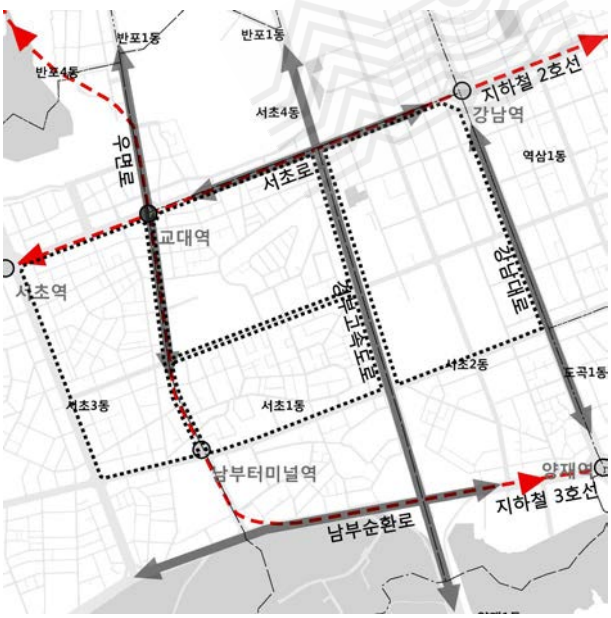


그림. 서초동 일대 대상지 입지

그림. 서초동 일대 대상지 지형

용도지역 · 지구

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역·지구 지정을 보면, 테헤란로와 강남대로에 면한 블록이 가로를 따라 일반상업지역으로 지정되어 있으며, 남부터미널, 국제전자센터 일대와 함께 서초1동 남부터미널 맞은편 1582~1602번지 일대 블록은 서초로와 효령로의 가로변을 제외하고 블록 내부가 일반상업지역으로 지정되어 있다. 주거지역은 교대 주변지역과 교대 남측 블록 내부지역이 제1종 전용주거지역으로 유지되고 있으며 그 외 지역에는 제2·3종 일반주거지역이 지정되어 있는데 특히 서초 1동의 경우 제2·3종 일반주거지역이 분산되어 분포한다.

용도지구로는 테헤란로와 강남대로 주변에 중심지미관지구가 지정되어 있고, 그 외 서초로, 우면로, 남부순환로 등 간선가로변 일대는 일반미관지구가 지정되어 있다.

그림. 서초동 일대 대상지 용도지역(2009년)

그림. 서초동 일대 대상지 용도지구(2009년)

도시형태 | 블록과 필지

서초동 일대는 영동1지구의 토지구획정리사업에 의해 대지가 조성된 지역이므로 주로 직선도로에 의해 블록이 구획되지만 기존 지형을 반영한 도로 구획도 나타나고 있다. 특히 블록이 대로에 면하고 있는 경우와 간선도로 이면 부분이 상당한 차이를 보이고 있다. 대로에 면하고 있는 가구는 대부분 도로와 평행한 방향으로 장방형인 직사각형으로 구성되어 있으나, 이면 부분은 기존 지형이 반영된 형태로 조성된 경우가 많아 블록형태가 직사각형 이외에도 삼각형, 사다리꼴이나 다각형, 부정형을 띄는 경우도 다수 분포한다. 계획적으로 조성된 지역이므로 4m 미만의 도로로 구획된 블록은 존재하지 않고 5,000~10,000㎡ 미만의 블록이 가장 많이 분포한다.

대상지는 조성과정에서 건물부지 최소면적 165㎡, 건물 최소규모 66㎡로 제한하는 조치[18]에 의해 개발되었다. 현재에도 단독주택지 필지규모는 서울의 다른 주거지보다 큰 편이다.

필지의 규모를 살펴보았을 때 200㎡~400㎡ 규모의 필지가 전체에서 약 46%를 차지하고 있다. 대체적으로 간선도로변에 접하는 필지일수록 규모가 크지만, 일반상업지역으로 지정된 서초1동 1582~1602번지 일대 블록은 내부 필지가 다른 블록의 내부 필지보다 큰 규모이다.

가구 진입도로가 직선형으로 구획되어 있어 필지형태는 대부분 직사각형을 나타내며 모든 필지의 전면 전체가 진입로에 면할 수 있는 2열이 일반적이지만 3열 이상도 다수 분포한다. 대부분의 필지가 통과도로에 접하지만 3열 이상의 배열에 따라 루프형이나 막다른 도로형 등의 진입로에 접하는 필지도 발견된다.

표. 서초동 일대 대상지 블록규모

	1,000㎡ 이하	1,000~2,000㎡	2,000~3,000㎡	3,000~5,000㎡	5,000~10,000㎡	10,000~50,000㎡
개소	28	64	65	139	159	66
%	5.4	12.3	12.5	26.7	30.5	12.7

표. 서초동 일대 대상지 필지규모

	90㎡ 이하	90~200㎡	200~400㎡	400~600㎡	600~800㎡	800~1,000㎡	1,000~5,000㎡	5,000㎡ 이상
개소	264	696	2512	913	373	144	429	121
%	4.8	12.8	46.1	16.8	6.8	2.6	7.9	2.2

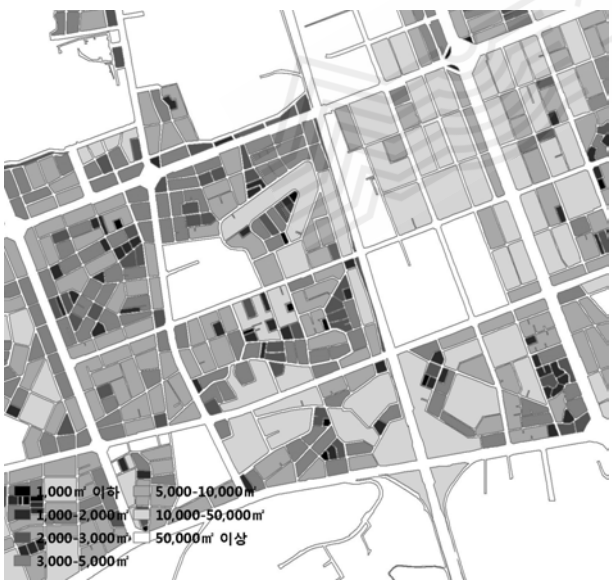


그림. 서초동 일대 대상지 블록규모

그림. 서초동 일대 대상지 필지규모

18) 서울시는 영동·잠실지구의 조잡하고 과밀한 시가지 조성을 방지하기 위하여 토지를 50평(165㎡) 이하로 분할하지 못하도록 하였고(동아일보 1972.11.15), 영동·잠실 양 지구에 세울 모든 건물의 건축규모를 최소 20평(66㎡)으로 제한하는 동시에 건폐율도 40% 제한함(동아일보 1972.12.14)

건물 용도와 개발 밀도

강남대로와 테헤란로 중심으로 20~34층의 고층 업무건물군이 조성되어 있으며 서초2동에는 1970년대 영동아파트지구로 지정되어 조성된 12~15층 높이의 아파트 단지가 위치한다. 서초1동의 경우 제1종 전용주거지역과 제2·3종 일반주거지역이 혼재하며 단독주택과 다세대·다가구주택, 연립주택, 아파트, 근린생활시설이 혼합되어 개발되었다. 서초3동 남측의 1989~1601번지 일대는 일반상업지역으로 업무건물, 상업·유흥·식음시설, 숙박시설 등이 밀집하고 주거건물로는 오피스텔, 고시원이 상당수 입지한다. 서초3동 북측의 내부 블록은 제2종 주거지역으로 연립주택과 다세대·다가구주택이 입지하며 제3종 주거지역에는 식음 및 상업건물이 밀집하여 주택과 혼재된 환경이다. 서초1동과 3동에 분포하고 있는 건물은 아파트와 간선가로변에 위치한 업무건물과 오피스텔을 제외하고 대부분 7층 이하이며 주택의 경우 높이 2~3층이 대부분이다.

표. 서초동 일대 대상지 건축층수

	1~2층	3~4층	5~7층	8~10층	11~20층	20층 이상
개소	864	402	471	68	143	13
%	44.0	20.5	24.0	3.5	7.3	0.7

그림. 서초동 일대 대상지 건물용도

그림. 서초동 일대 대상지 건물층수

가로

서초동 일대를 통과하거나 인접한 주요 간선가로는 강남대로, 서초로, 반포로, 효령로로 가로폭이 18~35m이다. 이들 가로변에 인접하는 건물 높이는 3~119m이며 특히 강남대로 일대, 강남역 사거리와 교대역 사이 서초로, 남부터미널 사거리 일대의 우면로와 효령로 가로변에 초고층 건물이 입지한다.

사임당길은 우성아파트 입구에서 반포로까지 동서방향으로 이어지고 서초동 일대를 관통하는 길 이면의 서초2동 아파트 단지 밀집지역의 중심 생활가로의 역할도 한다. 서초동 일대는 거주자 인구밀도가 다른 지역보다 상대적으로 낮은 지역으로 생활편의시설이 점적으로 분포하고 있어서 생활편의시설이 밀집한 생활가로 역할을 하고 있는 내부블록의 주요가로를 찾아보기는 어렵다. 그러나 업무건물이 밀집해 있고 유동인구가 많은 지역, 특히 서초1동의 지하철역 주변 내부블록 가로변은 식음·유흥·숙박시설이 밀집한 상업가로 기능을 하고 있다.

그림. 서초동 일대 대상지 주요 근린시설의 분포와 생활가로

서초로

우면로

강남대로

사임당길

서운로

새번영길

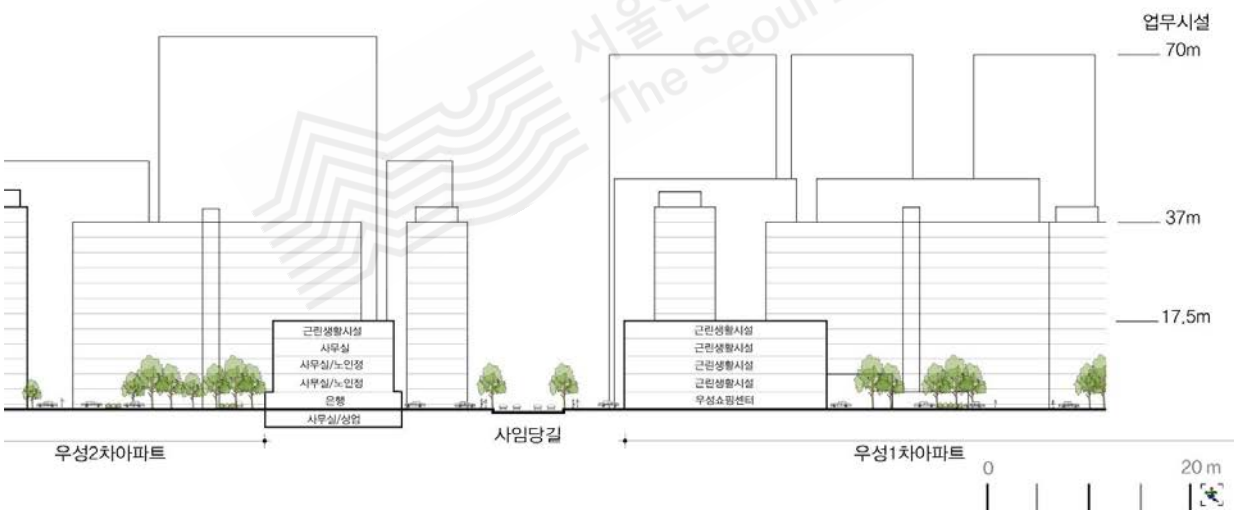


그림. 서초동 일대 생활가로 사임당길 단면도

서울연구원 The Seoul Institute

6.4. 서초동 일대 대상지의 기능적 특성

주거기능

서초동 일대 대상지는 1960년대 말 토지구획정리사업 시행과 70년대 이후 본격적인 강남개발로 형성된 광대한 주거환경이다. 특히 1972년 영동지구 주택건립계획, 1973년 영동지구개발촉진지구 지정, 1976년 아파트 지구 지정, 1977년 영동아파트지구 종합개발계획 등을 통해 정책적으로 대상지 일대의 주거환경 형성과 인구 유입이 촉진되었다. 1970년대 강남 개발 시 주거지 필지와 건물의 최소 규모를 제한하는 조치로 서초동 일대 주거지 필지가 대형화되면서 규모가 큰 고급주택으로 조성됨에 따라 1980년대 이후 현재까지 서초동 일대는 고급주택지역으로 자리잡고 있다.

대상지 일대 주거유형 분포는 단독주택 5.4%, 다세대·다가구주택 13.8%, 연립주택 5.1%, 아파트 75.7%, 기타 0%이다. 1970년대 아파트지구로 지정된 블록인 서초2동 일대에는 아파트 단지가 군집을 이루고 있으며 아파트 단지 블록과 강남대로변 업무건물 사이에 위치한 블록에는 주거건물로 활용되는 초고층 오피스텔이 밀집되어 있다. 서초1동 교대 주변은 1977년에 전용주거지역으로 지정되어 단독주택지역이 형성되었으며, 일부분은 전용주거지역에서 일반주거지역으로 상향되어 1~3개 동으로 구성된 아파트 단지로 재건축되었다.

대상지의 자가 비율을 살펴보면 서초2동 아파트 단지 일대의 자가 비율이 높은 반면, 상업과 업무건물이 밀집해 있는 서초3동이 전반적으로 낮게 나타난다. 단독주택단지의 경우 1649번지 일대 롯데빌리지를 제외하고는 자가 비율이 60% 미만이며 아파트의 자가 비율이 다른 주거유형보다 가장 높게 나타난다.

1970년대 말부터 주거지가 형성되었기 때문에 건물 노후도는 모두 40년 이하이며 전용주거지역 일대의 노후도가 상대적으로 높다. 또한 1970년대 아파트지구로 지정되었던 블록 내 10년 미만의 아파트 단지는 이미 재건축된 단지임을 알 수 있다.

표. 서초동 일대 대상지 주거유형

	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	누락비율
연면적(㎡)	83,390	173,399	38,216	79,207	1,166,966	-
%	5.4	11.3	2.5	5.1	75.7	4.6

표. 서초동 일대 대상지 주거노후도

	10년 이하	11~20년	21~30년	31~40년	41~50년	51~60년	60년 초과
연면적(㎡)	125,354	136,780	128,806	65,494	0	0	0
%	23.1	25.2	23.7	12.1	0.0	0.0	0.0

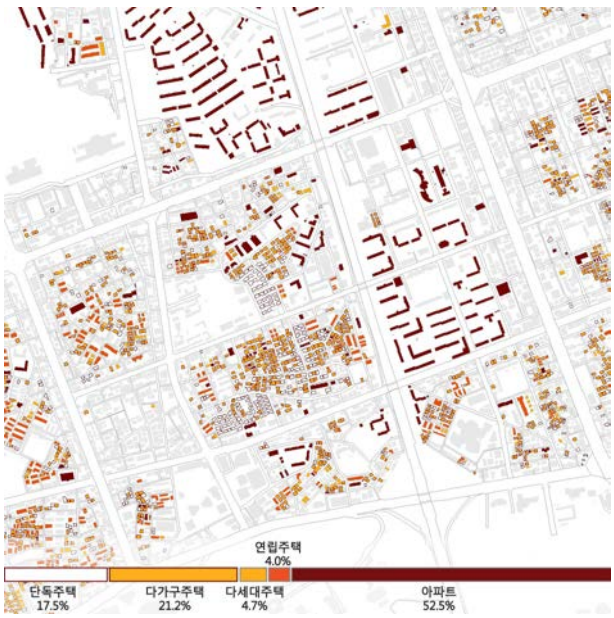


그림. 서초동 일대 대상지 주거유형(2003년)

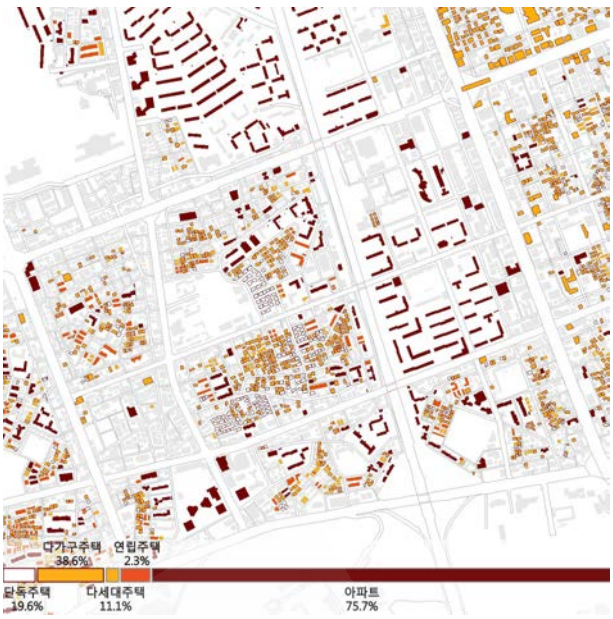


그림. 서초동 일대 대상지 주거유형(2009년)

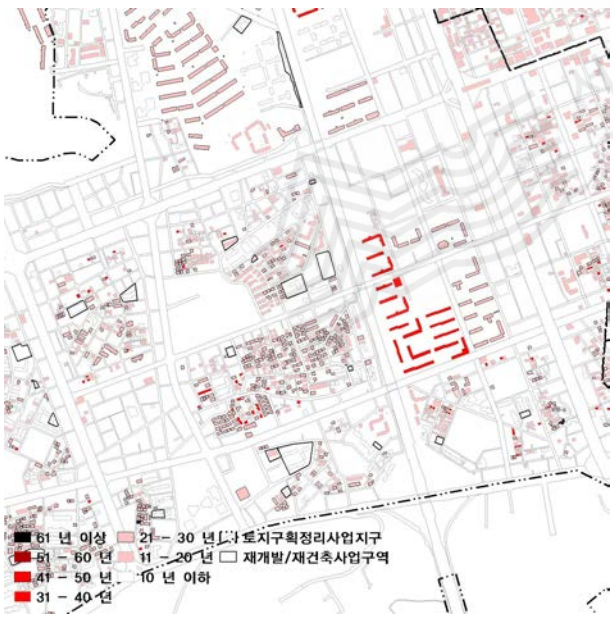


그림. 서초동 일대 대상지 주거노후도 및 정비사업구역 지정현황

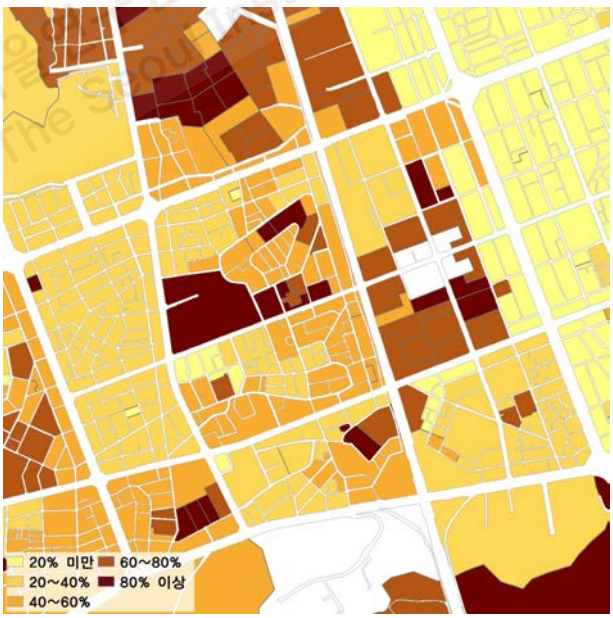
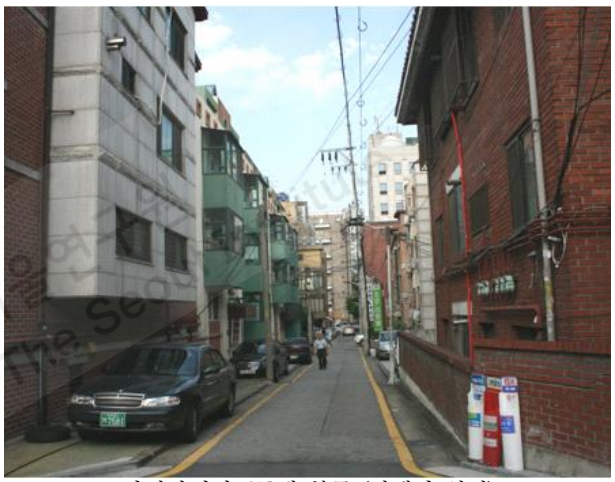


그림. 서초동 일대 대상지 주택점유유형

그림. 서초동 일대 아파트 확산과정 (좌측부터 80년대, 90년대, 2000년대 아파트신축 현황)

단독주택 블록 (대감길 일대)



다세대·다가구주택 블록 (산책길 일대)

연립주택 블록 (궁너머길 일대)

아파트단지 블록 (큰버선목길 일대)

오피스텔 밀집 블록 (사랑3길 일대)

단독주택과 아파트(큰버선목길 일대)

서초동 일대 지역적 특성이 반영된 주거 유형: 단독주택단지

서울시는 저층중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 전용주거지역을 지정하고 있는데 1977년에는 서울교대 주변 151,000㎡가 전용주거지역으로 지정되었으며 1990년대 말부터 부분적으로 종상향이 이루어졌다.[19] 원래 제1종 전용주거지역은 초기에 고급주거지를 목적으로 하고 있으므로, 전용주거지역에서는 대지면적 70평 이상, 건축면적 25평 이상, 건폐율 40%이내, 건물높이 2층 이하로 규정하여 건물의 과밀화를 방지하고 인접주택의 피해를 사전에 예방할 수 있도록 하고 있다.[20]

서초동 일대의 제1종 전용주거지역에는 특히 외부인 출입제한 주거지역(Gated Community)인 고급단독주택단지가 형성되어 있는데 서초현대단독주택단지와 같이 개별필지의 단독주택이 단지를 이루고 있거나, 서초 롯데빌리지와 같이 단일 필지 안에 다수의 단독주택이 단지를 이루는 경우가 있다. 각 단독주택은 높이 2층, 지하 1층, 연면적 약 300㎡ 규모이며 주로 1980년 중반 이후에 건축되었다.

이들 단독주택단지는 물리적으로도 단지 외부와의 강한 구분을 만들기 위해 담을 높이 세워 내부 방어적인 형태를 취하며 입구에 있는 관리인에 의해 외부인의 접근이 제한된다. 그러나 내부적으로는 각각의 단독주택이 경계를 표시하는 담으로 둘러싸여 있지만 담·펜스는 낮은 편이며 대부분 조경에 의해 외부에서 내부로의 시각을 차단하여 주택 내의 프라이버시(privacy)를 유지하지만 이웃과의 단절을 조장하고 있지는 않다. 특히 삼익빌리지의 경우 5세대가 각각 단독주택으로 구성되어 세대별 단독정원을

19) - 1973.2.28 어린이대공원 주변에 대하여 환경정화 등을 이유로 최초로 지정, 1976.8.26 주요산 주변의 경관보호를 위해 북한산 남산 및 안산 주변이, 1977.1.31 영동토지구획정리사업지구 내 공원주변 및 구릉지에 위치한 단독주택지 14개소가 추가로 지정(서울교대주변 151,000㎡), 1993년 성북동 및 평창동 등 북한산 주변의 일부지역이 추가로 지정
- 도시발전에 따른 변화로 상업기능 침투, 주변고층건물 입지 등 단독주택지로서 양호한 주거환경유지가 어렵게 되어 전용주거지역에 대한 해제 요구가 빈번하게 제기됨에 따라 1995년 전용주거지역 정비방안을 수립하기 위하여 서울시 전용주거지역 조정기준을 수립하고 1996년 자치구에 시달
- 1997년 12월 전용주거지역 조정기준(1995)에 의해 서초구 서초동 1649 서울교대 주변 중 간선도로변의 상가지역 10,840㎡가 제2종 일반주거지역으로 변경, 2000년 12월 현재 서울교대 주변(서초동 1618일대)에 140,160㎡가 지정
자료: 서울도시계획연혁, 2001, 서울특별시

20) 영동지구촉진방안 p.18 참고, 자료: 서울시정개발연구원, 2010, 영동 1·2지구 실태분석 평가 및 관리방안, p.104

보유하는 동시에 단지 중심부에 공동정원이 있어 단지 내 거주자의 교류를 강화할 수 있는 물리적 요소가 갖춰져 있다.

표. 외부인 출입제한 주거지역인 단독주택단지

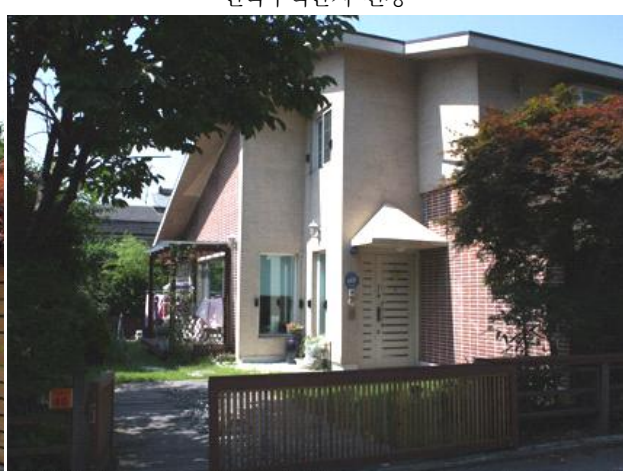
(단위: ㎡, 개소, 세대, 년)

구분	주소	대지면적	연면적	필지수	세대수	조성시기
현대단독주택단지	1603-70 일대	332~471	205~307	18	18	1984
서초 우성빌리지	1603-53	3176.30	281~303	단일필지	11	1985
롯데빌리지	1642-25	7,160.60	280~325	단일필지	14	1988
	1649번지 일대	329~409	276~329	17	17	1987·1989
삼익빌리지	-	320	-	-	5	-

단독주택단지와 외부 도로와의 관계

단독주택단지 전경

단독주택단지 내 주택과 도로 관계



단독주택단지 내 주택 외부공간

그림. 서초동 일대 대상지 단독주택단지 현황

그림. 서초동 일대 큰버섯목2길 동측 입면도

업무·상업기능

영동지역은 서울시 5개 부도심 중 하나로서 업무와 상업기능이 고밀도로 집중된 서울의 중심지역이며 영동의 일부 지역인 서초동 일대 역시 이러한 기능들이 밀집되어 있는데, 주거기능을 잠식하면서 확장되어가고 있는 추세이다.

강남대로, 서초로, 우면로, 반포로, 효령로 등의 간선가로 주변으로 초고층 업무빌딩이 입지해 있고 내부블록으로는 저층의 업무건물과 상업건물이 입지하고 있는데 상업건물은 주로 업무건물 내 고용인들이 이용하는 식음시설로 구성되어 있다.

그림. 서초동 일대 대상지 업무기능

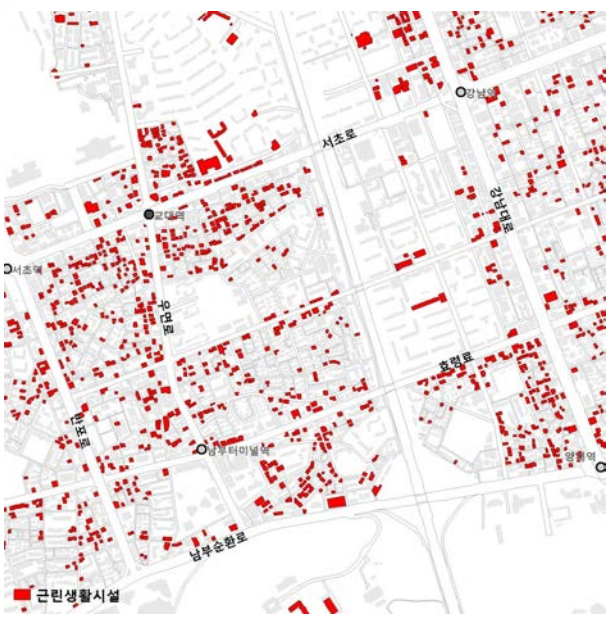


그림. 서초동 일대 대상지 상업기능

편의 · 공공복지 · 어메니티 기능

서초동 일대의 편의시설은 슈퍼마켓, 편의점, 대형할인마트·재래시장, 세탁소, 약국, 카페, PC방, 은행, 반찬가게, 구두수선, 이·미용실, 목욕탕으로 총 638개소가 있고, 공공복지시설은 주민센터, 경찰서, 파출소, 소방서, 학교 7개소, 세로토닌 문화센터 1개소, 서초성심노인복지센터, 요양보호사교육원, 태흥복지재단, 어린이도서관 5개소, 어린이집 12개소, 유치원 1개소, 은성노인정 1개소로 27개소가 있으며, 어메니티 시설은 근린공원, 어린이 공원 및 놀이터, 체육시설로 25개소가 분포한다.

서초동 일대에 입지하고 있는 거주자 생활편의시설의 특징은 대상지 내에는 대형할인마트와 재래시장이 없으며, 다른 네이버후드에 비해 다수의 편의점이 분포하고 있다는 점이다. 또한 우면산과 서리풀 공원이 인근에 있을 뿐만 아니라 계획적인 개발로 조성된 지역이므로 공원과 놀이터 등 어메니티 시설이 다수 있으며, 서울교육대학교가 대상지 내에 입지하여 교내 체육시설을 거주자들이 이용한다.

표. 서초동 일대 대상지 편의시설

(단위: 개소)

	슈퍼마켓	편의점	대형할인마트·재래시장	세탁소	약국	카페	PC방	은행	반찬가게	구두수선	이·미용실	목욕탕
A	10	25	0	6	9	21	10	9	2	1	7	2
B+C	12	16	0	12	9	20	4	9	0	1	25	2
D	12	18	0	10	9	13	5	24	0	0	12	4
계	34	59	0	28	27	54	19	42	2	2	44	8

표. 서초동 일대 대상지 공공시설

(단위: 개소)

	주민센터	경찰서	파출소	소방서	학교				문화센터	복지관	어린이집	유치원	경로당
					초등	중등	고등	대학교					
A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0
B+C	1	0	0	0	0	0	0	1	1	2	7	1	0
D	1	0	0	0	1	2	1	0	0	0	4	0	1
계	2	0	0	0	1	2	1	1	1	5	12	1	1

표. 서초동 일대 대상지 어메니티시설

(단위: 개소)

	근린공원	어린이 공원·놀이터	체육시설	기타
A	0	2	0	-
B+C	0	1	5	-
D	1	10	6	-
계	1	13	11	-

그림. 서초동 일대 대상지 편의기능

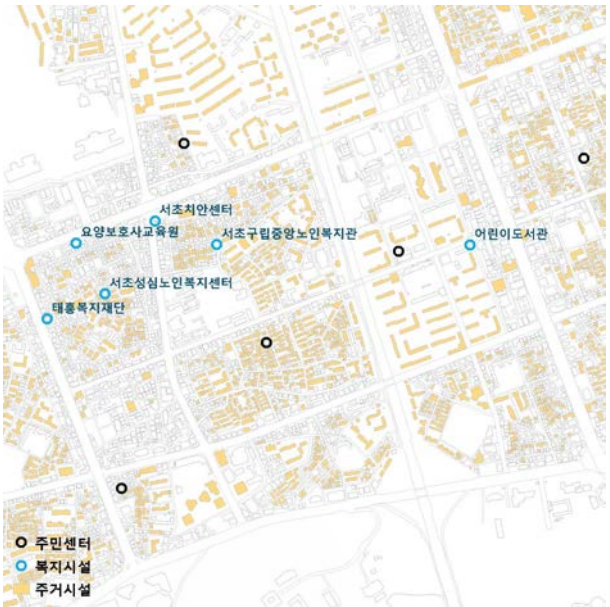


그림. 서초동 일대 대상지 공공복지기능

그림. 서초동 일대 대상지 어메니티기능

그림. 서초동 일대 대상지 커뮤니티시설(삼성레포츠센터, 위), 공공복지시설(서초 중앙노인종합복지관, 아래)

6.5. 서초동 일대의 거주자 특성

서초동 일대의 가구원수는 주로 2~4인으로 구성되어 있고 아파트 거주 유형이 가장 높으며, 가구당 소득 500만 원 이상이 61.4%에 이르고 4년제 이하가 49.1%를 차지하여 고학력 고소득층이 집중된 지역이다. 고향인식도에서 90% 이상이 고향 같다고 인식하고 있으며 거주자의 단체 활동 참여경험의 경우 동창회·동창모임과 친목회·친목계의 비율이 가장 높고 행복지수는 전체적으로 7.0점 이상으로 높은 편이다.

가구원 수

서초동 일대의 가구원수는 2~4인이 비슷한 비율을 보이고 있으며 다른 대상지의 가구원수와 비교했을 때 3인 가구의 비율이 높고 1인 가구 및 5인 이상 가구의 비율은 낮은 편이다. 이는 토지가격이 높고 고소득 젊은 계층이 거주하는 것과 연관되는 것으로 보인다.

동별로 세부적으로 분석하였을 때 서초1동은 2인 가구가 53.5%를 차지하며 4인 이상 가구가 다른 동에 비해 적은 비율을 나타낸다. 서초2동은 1인 가구가 다른 동에 비해 높은 비율을 나타내고 있는데 이는 강남대로 간선변과 인접하고 있는 블록에 주거용 오피스텔의 분포가 높은 것과 연계되는 것으로 보인다.

표. 서초동 일대 가구규모

(단위: 명, %)

	1인		2인		3인		4인		5인 이상		합계	
전체	8	5.8	42	30.3	45	33.5	40	28.9	2	1.5	137	100.0
서초1동	1	2.3	23	53.5	11	25.6	8	18.6	0	0.0	43	100.0
서초2동	6	16.7	7	19.4	12	33.3	11	30.6	0	0.0	36	100.0
서초3동	1	1.7	12	20.7	22	37.9	21	36.2	2	3.4	58	100.0

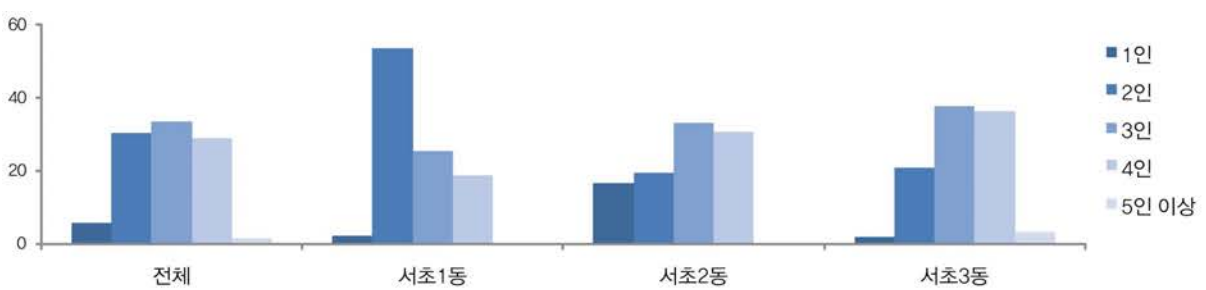


그림. 서초동 일대 가구규모

주택형태

서초동 일대의 주택형태 비율은 아파트, 단독주택, 연립주택(빌라), 다세대주택의 순으로 높다. 다른 대상지에 비해 아파트와 연립주택 비율이 높고 상대적으로 단독주택 비율은 낮은 편이다. 이는 서초동 일대 단독주택의 필지면적이 다른 대상지 단독주택의 필지면적보다 상당히 큰 편이고 아파트 점유면적 비율이 크기 때문이다.

동별로 살펴보면 서초1동의 경우 아파트 점유면적이 단독주택 점유면적보다 크게 작음에도 불구하고 아파트 거주 가구 비율이 높은 것은 단독주택 건축면적이 크기 때문이다. 서초2동은 1970년대 지정된 아파트지구로서 아파트 단지가 밀집한 지역이므로 아파트 거주 가구 비율이 높게 나타나고 있다.

표. 서초동 일대 주택형태(가구주)

(단위: 명, %)

	단독주택		아파트		다세대주택		연립주택(빌라)		합계	
전체	34	24.8	79	57.7	10	7.3	14	10.2	137	100.0
서초1동	14	32.6	23	53.5	3	7.0	3	7.0	43	100.0
서초2동	5	13.9	29	80.6	1	2.8	1	2.8	36	100.0
서초3동	15	25.9	27	46.6	6	10.3	10	17.2	58	100.0

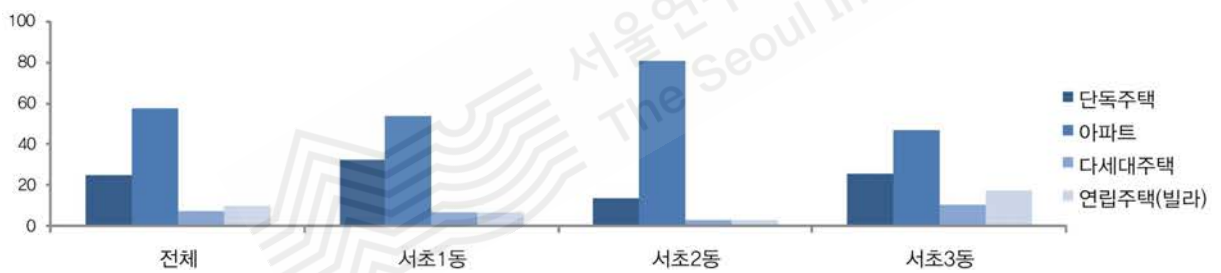


그림. 서초동 일대 주택형태(가구주)

가구소득

서초동 일대 가구당 소득을 보면 500만원 이상이 61.4%에 이르며 500만원 이상이 30%에 미치지 못하는 다른 대상지와 비교해 보았을 때 고소득층이 집중된 지역임을 알 수 있다.

동별로 살펴보면 고급단독주택과 고급 단독주택지에 재건축된 아파트가 밀집하고 있는 서초1동은 가구 소득 500만원 이상이 70.5%에 이르지만, 아파트 단지로 구성된 서초2동은 300~400만원 미만, 400~500만원 미만, 500만원 이상이 비교적 고른 분포를 보이고 있어 상대적으로 서초1동에 비해 낮은 소득계층이 주로 거주하는 지역임을 알 수 있다. 서초3동의 경우 서초1동에 비해 소득 평균은 높지만 표준편차가 크고 500만원 이상의 비율은 낮다.

표. 서초동 일대 가구소득: 구간소득(가구원)

(단위: 명, %)

	100만원 미만		100~200만원		200~300만원		300~400만원		400~500만원		500만원 이상		합계	
전체	0	0.0	15	4.6	18	5.5	55	16.9	53	16.3	185	56.7	326	100.0
서초1동	0	0.0	2	1.9	6	5.7	18	17.1	5	4.8	74	70.5	105	100.0
서초2동	0	0.0	5	6.8	8	11.0	16	21.9	16	21.9	28	38.4	73	100.0
서초3동	0	0.0	8	5.4	4	2.7	21	14.2	32	21.6	83	56.1	148	100.0

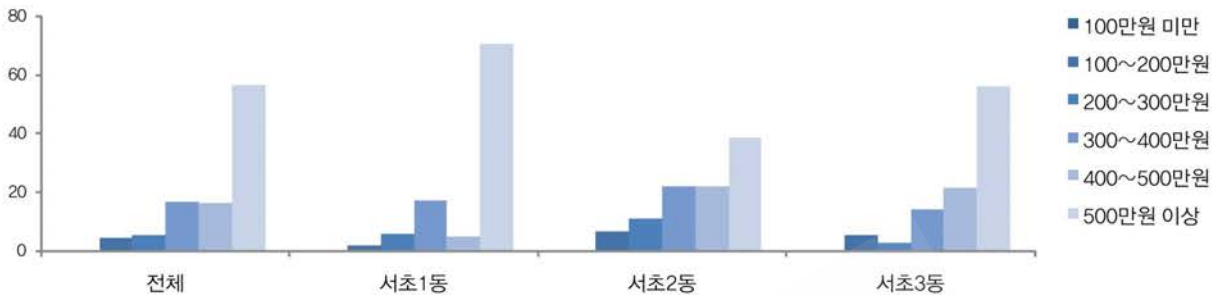


그림. 서초동 일대 가구소득: 구간소득(가구원)

학력

서초동 일대 거주자의 학력은 4년제 이하(전문대 졸 이상)가 49.1%를 차지하며 다른 대상지의 거주자 학력보다 높다. 서초1동과 2동은 학력별로 비슷한 비율을 보이며 서초3동의 경우에는 고졸 이하의 학력이 62.8%를 차지하여 1·2동에 비해 낮은 학력의 구성원이 분포한다.

표. 서초동 일대 학력(가구원)

(단위: 명, %)

	중졸 이하		고졸 이하		전문대 이하		4년제 이하		대학원 이상		합계	
전체	56	17.2	96	29.5	44	13.5	129	39.7	0	0.0	325	100.0
서초1동	9	8.7	21	20.2	15	14.4	59	56.7	0	0.0	104	100.0
서초2동	8	11.0	21	28.8	1	1.4	43	58.9	0	0.0	73	100.0
서초3동	39	26.4	54	36.5	28	18.9	27	18.2	0	0.0	148	100.0

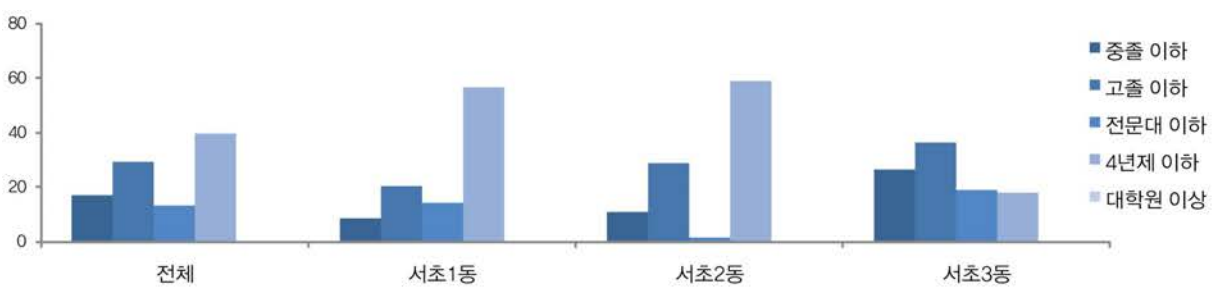


그림. 서초동 일대 학력(가구원)

고향인식도

서초동 일대 거주자의 고향인식도는 태생과 상관없이 90% 이상이 고향 같다고 인식하고 있으며 다른 대상지에 비해서도 고향 같다는 응답 비율이 높다.

동별로 살펴보면 서초 1·2동은 고향 같다고 인식하는 비율이 거의 100%이며, 서초3동은 서울태생인 응답자의 비율이 적고, 타지역 태생이면서 동시에 고향 같지 않다는 응답자의 비율이 크게 높다. 이는 서초1·2동이 주거지 중심으로 이루어져 안정적인 주거환경을 이루고 있다면 서초3동은 상업·업무건물이 주거건물과 혼재되어 있어 주거환경의 안정성이 저하됨에 따라 고향인식도가 낮은 것으로 판단된다.

표. 서초동 일대 서울시민 고향인식도(가구원)

(단위: 명, %)

	서울태생 고향이다		서울태생 고향 같지 않다		타지역 태생 고향 같다		타지역 태생 고향 같지 않다		합계	
전체	110	33.7	3	0.9	186	57.1	27	8.3	326	100.0
서초1동	41	39.0	0	0.0	64	61.0	0	0.0	105	100.0
서초2동	36	49.3	1	1.4	36	49.3	0	0.0	73	100.0
서초3동	33	22.3	2	1.4	86	58.1	27	18.2	148	100.0

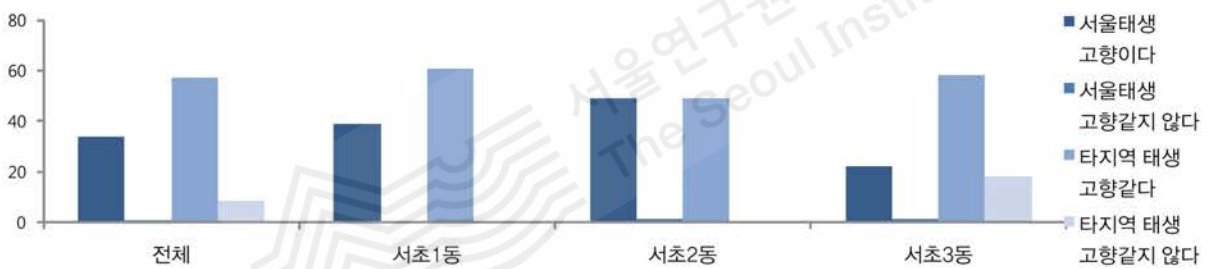


그림. 서초동 일대 서울시민 고향인식도(가구원)

단체활동 참여경험

서초동 일대 거주자의 단체 활동 참여경험의 경우 동창회·동창모임, 친목회·친목계의 순으로 높으며, 전반적으로 다른 활동은 낮은 비율을 보인다. 다른 지역과 비교하면 서초동 일대의 동창회·동창모임과 친목회·친목계모임이 다소 높은 비율을 보인다.

동별로 살펴보면 서초2동은 동창회·동창모임과 친목회·친목계모임의 비율이 높고 서초3동은 동창회·동창모임과 친목회·친목계모임의 비율이 낮지만 인터넷 커뮤니티가 상대적으로 높은 비율을 차지한다.

표. 서초동 일대 단체활동 참여경험(가구원)

(단위: 명, %)

	친목회·친목계		동창회·동창모임		지역모임·향우회·종친회		인터넷 커뮤니티		각종 동호회		자연봉사단체		시민운동단체		노조 및 직능단체		정당		종교단체		참여한 적 없다		합계	
전체	200	36.2	185	33.5	36	6.5	37	6.7	24	4.3	12	2.2	0	0.0	5	0.9	0	0.0	28	5.1	26	5.1	553	100.0
서초1동	82	38.1	77	35.8	14	6.5	5	2.3	11	5.1	5	2.3	0	0.0	3	1.4	0	0.0	4	1.9	14	6.5	215	100.0
서초2동	49	51.6	39	41.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	7	7.4	95	100.0
서초3동	69	28.4	69	28.4	22	9.1	32	13.2	13	5.3	7	2.9	0	0.0	2	0.8	0	0.0	24	9.9	5	2.1	243	100.0

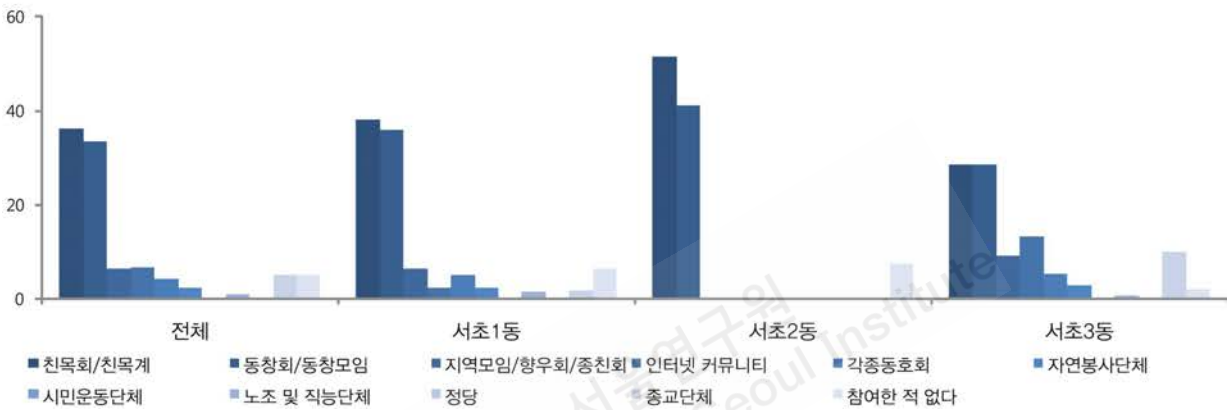


그림. 서초동 일대 단체활동 참여경험(가구원)

행복지수

서초동 일대 거주자의 행복지수는 전체적으로 7.0점 이상을 보이고 있는데 건강상태 만족도가 가장 높고 재정상태 만족도가 가장 낮은 것으로 나타나고 있다. 다른 대상지와 비교했을 때 모든 분야에서 만족도가 가장 높게 나타나며 상대적으로 재정상태 만족도가 높게 나타나고 있다.

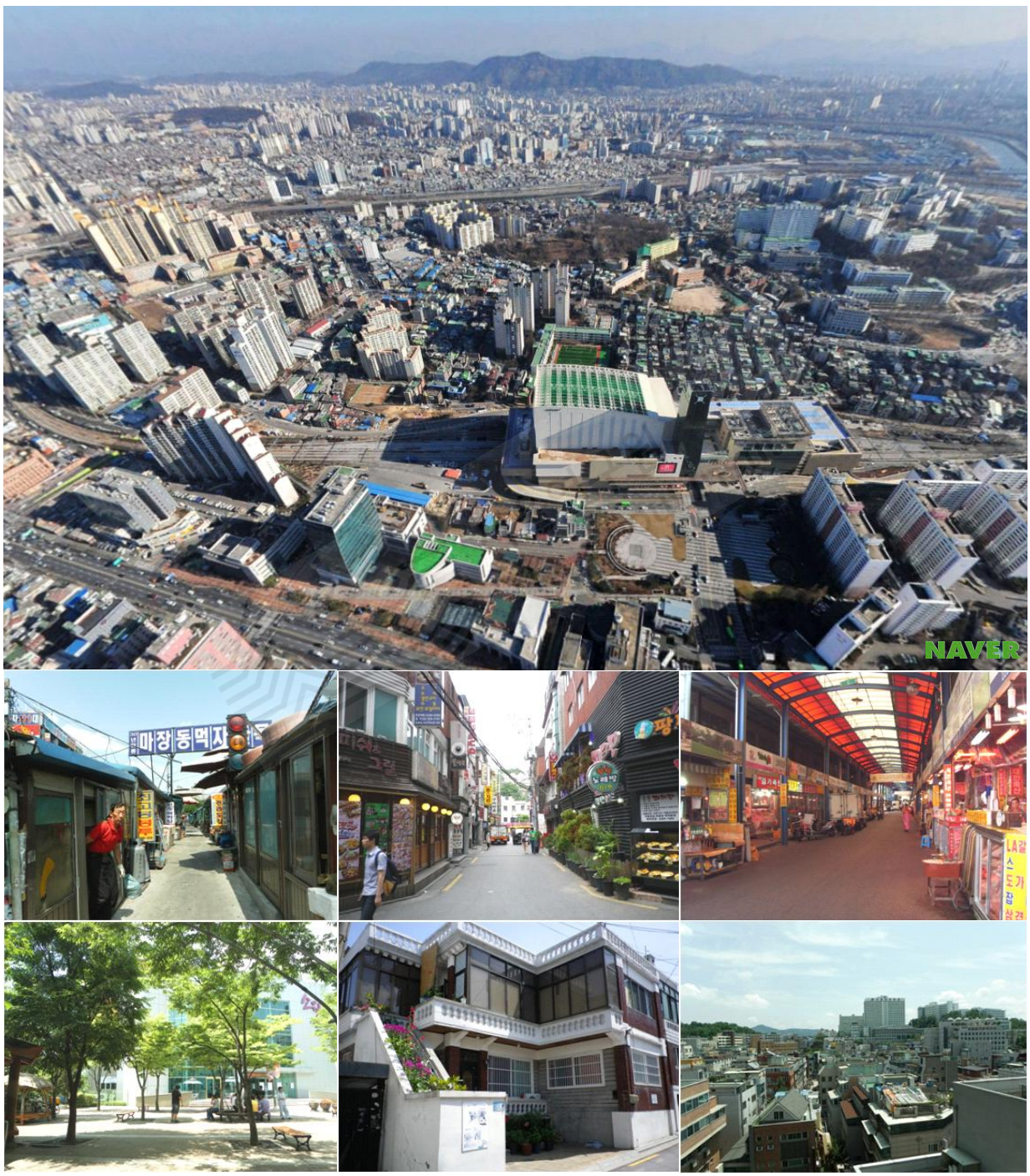
동별로는 서초1동이 전체행복지수가 가장 높으며 사회생활 만족도의 경우 서초2동이 높고 서초3동이 낮은 것으로 나타나고 있다.

표. 서초동 일대 행복지수(가구원)

(단위: 명, %)

	건강상태 만족도	재정상태 만족도	친구와의 관계만족도	가정생활 만족도	사회생활 만족도	전체행복 지수
전체	7.3	6.6	7.1	7.1	6.9	7.0
서초1동	7.5	7.0	7.2	7.1	7.0	7.2
서초2동	7.1	6.4	6.7	7.0	7.2	6.9
서초3동	7.2	6.3	7.3	7.1	6.6	6.9

7. 왕십리-한양대학교 일대 대상지



7.1. 서울 동북권역에서 왕십리-한양대학교 일대의 물리적 가치

왕십리-한양대학교 일대 대상지는 서울 동북권역의 새로운 중심으로 성장하는 청량리-왕십리 축에 위치한다. 동북권의 부도심 성장과 함께 최근 변화의 압력이 거세지고 있지만 한양대학교가 위치하여 대학인구를 수용하는 안정적인 주거환경이기도 하다. 이 일대 주거환경의 변화는 신촌 일대가 대학캠퍼스 타운에서 부도심으로 발전하면서 변화하는 과정과 비교하여 어떠한 특성을 갖게 되며, 기존의 주거환경이 어떠한 물리적이고 사회적인 변화를 겪게 되는지를 보여준다. 특히 대학캠퍼스의 공간적이고 기능적인 확장이 주거환경에 미치는 영향과 역세권 개발에 의해 토지이용이 변화하는 요인이 주거환경에 미치는 영향을 관찰함으로써 서울 주거지역의 변화특성을 살펴볼 수 있다.

해당 구	성동구
해당 행정동	마장동, 사근동, 행당 1동, 응봉동
해당 법정동	마장동, 사근동, 행당동, 응봉동
대블록 구분	A: 마장동 B: 마장동, 행당 1동 C: 행당 1동, 응봉동 일부 D: 마장동, 사근동 E: 사근동
면적 (㎡)	전체: 1,996,757 A: 358,046 B: 341,380 C: 318,886 D: 350,167 E: 628,278

그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 범위 및 개요

7.2. 왕십리-한양대 일대의 형성 및 변화과정

왕십리-한양대학교 일대(이하 왕십리-한양대 일대) 대상지의 조성과 변화는 다음 세 단계를 통해 관찰할 수 있다. 첫 번째 단계는 이재민 주거지와 공장지대 형성, 두 번째 단계는 광역 도시철도의 결절점으로 대규모 개발축의 노드가 되는 거점 형성, 세 번째 단계는 재개발, 뉴타운 사업과 한양대를 중심으로 혼합적 주거환경의 형성이다.

A. 이재민 주거지와 공장지대 형성

왕십리-한양대학교 일대는 18세기 이후부터 도성과 동남방 지역의 물산 교역지로서 기능이 강화되면서 시가화가 진행되어 인구집적 및 증가현상이 일어났다. 1914년 6월 8일에 왕십리까지 연장된 전차(을지로-왕십리)는 도심과의 접근성을 높여주어 왕십리의 주거지 역할을 촉진시켰다.

6.25전쟁 이후 무학봉 아래와 청계천 양쪽에 판잣집들이 즐비하게 늘어서면서 난민들의 주거지가 형성되기 시작했으며 황학동, 도선동 일대에 주거지가 왕십리 일대로 팽창하게 되었다. 그리고 지방 이주민들의 이주가 급격하게 증가하면서 왕십리 일대는 서민주거지의 특성을 갖게 되었다.

왕십리 인대는 1930년 이후 공장지대로 급속하게 변화하게 되었는데 특히 1950년대 후반에서 1960년대 말에 걸쳐 많은 중소제조업체들이 무질서하게 입지하였으며 주로 방직공장, 잡공장, 기계기구공장, 목제공장 등이 입지하였다.[21] 1963년 8월에는 동대문구 숭인동에 있던 우시장 및 도축장이 마장동으로 이전하였다. 1970년대에 이르러서는 서민들의 거주지로서 풍부한 노동력을 갖추고 있는 왕십리 일대가 가내공업지대로 변화하여 금형 제조업 공장, 봉제 가공 공장, 자개공장 등이 집적하였다. 1930년대부터 형성되기 시작하여 1970년대에 밀집한 공장지역과 이들로 인해 더욱 증가하게 된 노동인구, 산업관련 유동인구와 연계되어 요식업, 숙박업 등 상권이 형성되었다.[22]

B. 광역 도시철도의 결절점으로 대규모 개발축의 노드가 되는 거점

현재 왕십리 역세권은 1978년 용산~청량리 국철이 개통되고, 1983년 지하철 2호선이 개통되면서 본격적으로 조성되기 시작하였다. 특히 2호선의 개통은 왕십리와 강남을 쉽고 빠르게 연결하는데 큰 역할을 했다. 왕십리역은 1995년 지하철 5호선이 개통되면서 3개의 노선이 겹쳐 동부권 전철교통의 요지가 되었다. 2011년 선릉~왕십리 분당선 연장구간이 완공되고, 2017년 중계동과 왕십리를 잇는 동북권 경전철이 개통되면 왕십리역은 5개 노선이 겹치는 한국 최대의 환승역이 된다. 이처럼 왕십리-한양대 일대는 광역 도시철도의 결절점으로 대규모 개발축의 노드가 되는 거점을 이루며 성장, 변화하고 있다.

21) 1939년 조선총독부가 서울의 지역제를 발표 시 사근동·마장동의 일부와 답십리동 일부를 공업지역으로 지정, 1952년 3월 서울도시계획 재정비 당시의 지역제 지정 시 마장동을 중심으로 한 청계천 남북 안(岸)을 공업지역으로 지정, 1964년 8월 재정비에서는 공업지역 범위를 동쪽으로 훨씬 확대하여 중랑천·한천을 건너 뚝섬일대, 장안평 일대를 모두 준공업지역으로 지정함에 따라 뚝섬일대, 중랑천 양안에 수많은 잡다한 경공업이 입지하였고 50년대 후반에서 60년대에 이르는 비교적 행정력이 이완되었던 시기에는 화양·자양·모진·구의·황장동 일대에까지 잡다한 경공업이 무질서하게 입지하게 되었다. 자료: 성동구청, 1992, 성동구지, P.470

22) 1980년대 중반에는 곱창집들이 왕십리 마장로 변에 늘어서게 되었는데 마장동 축산시장과 인접하여 신선한 곱창을 조달할 수 있다는 입지적 장점을 가지며 왕십리 공장 노동자와 동대문 의류시장 지방상인들을 단골로 확보하게 됨에 따라 활성화될 수 있었다.

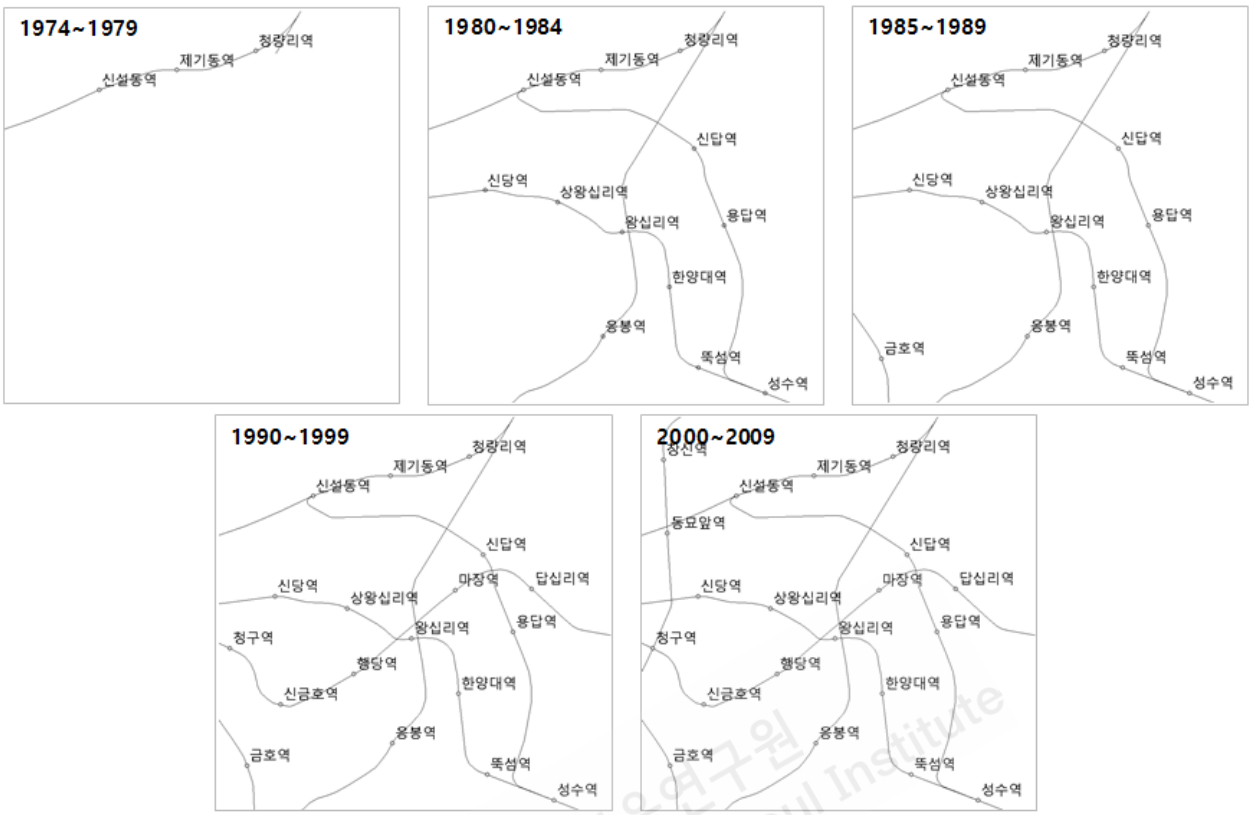


그림. 왕십리-한양대 일대 주변 지하철 개통과정

C. 재개발, 뉴타운 사업, 대학캠퍼스 중심의 혼합적 주거환경 형성

2000년대 이후 도시기반시설이 부족하고 노후 주택과 영세한 기계 및 금속업체가 혼재되어 있던 왕십리 일대에 재건축 및 뉴타운 사업이 추진되고 있다. 왕십리-한양대 일대 대상지는 2004년 도시환경정비기본계획수립을 시작으로 현재 조합설립추진위원회가 승인되어 약 156,485㎡의 구역면적에 2,668세대가 거주할 수 있는 아파트 단지가 조성될 예정이다. 특히 노후화된 불량주택이 다수 분포하고 기반시설이 열악한 마장동, 사근동일대는 소규모 개발로 인한 난개발의 우려가 있어 생활권 단위의 행정도시계획을 수립하고 있다.

또한 대상지 일대는 2003년 왕십리 뉴타운이 지정되어 337,000㎡에 약 5,000세대의 아파트와 상업건물, 업무건물을 두루 갖춘 도심형 복합타운이다. 이에 반해 사근동은 한양대학교와 한양여자대학, 2개의 고등학교, 2개의 중학교, 2개의 초등학교가 관내 면적의 많은 부분을 차지하고 있고 학생들을 상대로 하는 하숙집 및 고시텔과 같은 저층주거지와 근린생활건물이 밀집되어 분포한다.

이처럼 왕십리-한양대 일대 대상지는 재개발, 뉴타운 사업에 의해 불량 노후주거지가 아파트 단지로 변모하고 있는 한편 대학 커뮤니티를 중심으로 학생들을 위한 거주지와 근린생활시설이 혼합된 주거환경을 형성하고 있다.

서울연구원 The Seoul Institute

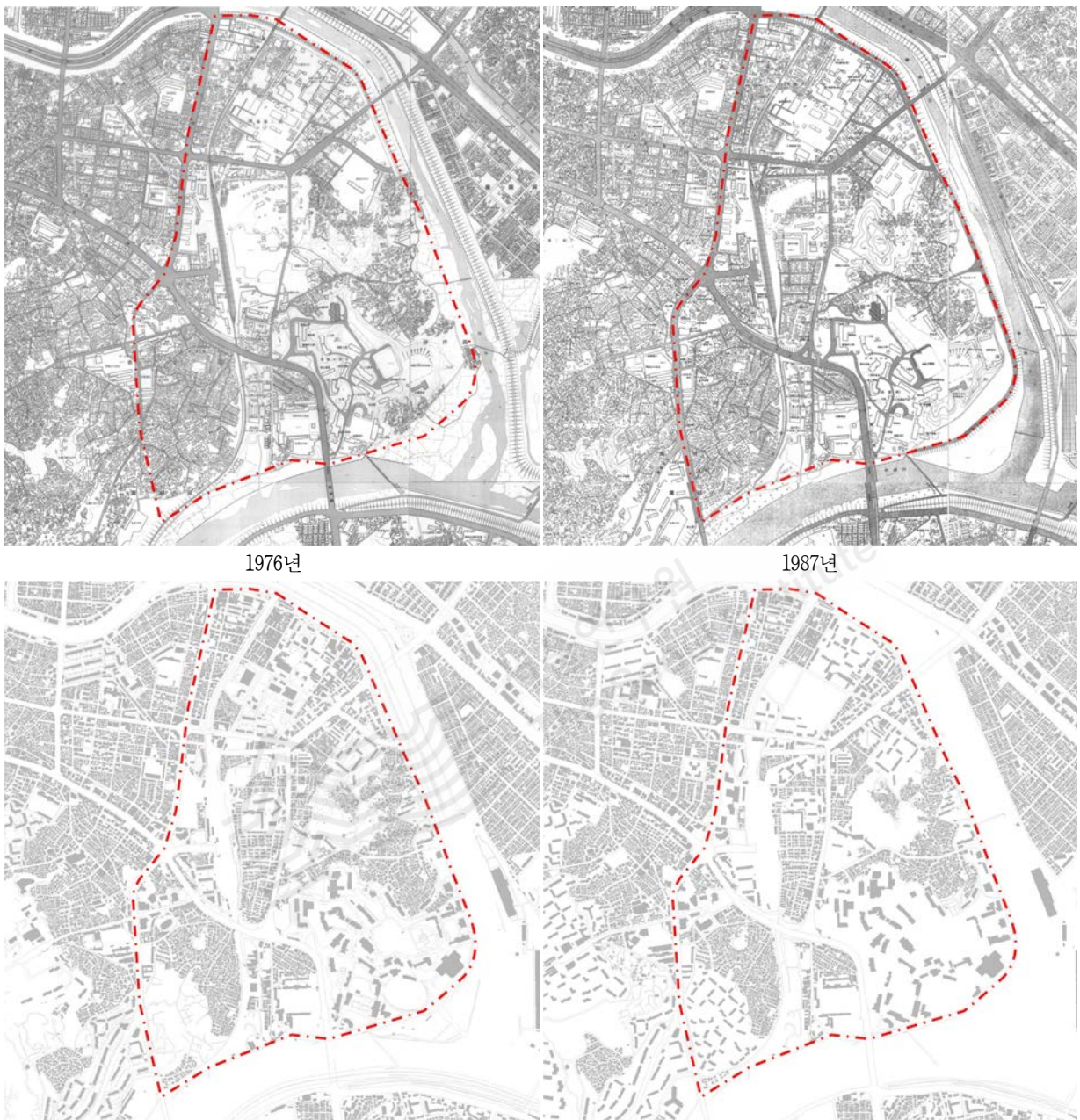


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 변화과정

시가지 발전과정	시대	형성 및 변화 과정
A. 이재민 주거지와 공장지대 형성	1960년대 이전	1911년 왕십리역(경원선 철도) 개통 1943년 성동구 신설 1950년 서울시 도시계획구역으로 편입 1953년 한양공과대학(한양대학교) 이전
	1960년대	6.25전쟁 이후 무학봉 아래와 청계천 양쪽에 판잣집이 늘고, 난민 주거지 형성 지방이주민들의 이주가 증가하면서 서민주거지로 정착
B. 광역 도시철도의 결절점으로 대규모 개발축의 노드가 되는 거점	1970년대	1971년 개발제한구역 최초 결정 1974년 수도권 전철(왕십리역) 개통 1976년 천호대교 준공 1980년 2호선 1단계구간(신설동-종합운동장) 개통
	1980년대	공장지역으로 인해 증가하게 된 노동인구, 산업관련 유동인구로 인해 요식업, 숙박업 등 상권이 형성되면서 유기적인 공간체계를 갖춤
	1990년대	1995년 지하철 5호선 개통
C. 재개발, 뉴타운 사업과 한양대를 중심으로 혼합적 네이버후드 형성	2000년대	2003년~현재 왕십리 뉴타운 지정 및 사업추진 2004년~현재 왕십리-한양대학교 네이버 후드 대상지 내 재개발 추진 및 조합설립 추진위원회 승인 2011년 분당선(선릉~왕십리) 개통으로 서울시에서 유일하게 4개 노선 중첩

서울연구원 The Seoul Institute

7.3. 왕십리-한양대 일대 대상지의 공간적 특성

입지

왕십리-한양대 일대는 서울 동북생활권에 위치하고 도심에서 동측으로 약 5km 떨어져 있는 도심과 근접한 지역으로서, 사대문 안으로 진출입하는 홍인지문(동대문)과 연결되어 있어 지방에서 서울로 들어오는 관문 역할을 해왔다.

대상지 북측으로는 서측에서부터 동측으로 흘러오는 청계천이 대상지를 감아 흐르고 남측에서 중랑천과 합류하고 있는데 대상지 내에는 청계천과 중랑천이 합류하는 지점에 한양대학교 캠퍼스가 위치하고 있으며 북측으로 서울 최대 규모의 축산물시장인 마장동 축산시장이 위치한다.

대상지의 북측과 동측에 연접해 있는 청계천을 따라 남북방향으로 내부순환도로가 지나고 있으며 지하철 1호선 응봉역, 2호선 신답역, 용답역, 상왕십리역, 왕십리역, 한양대역, 5호선 행당역, 왕십리역, 마장역, 답십리역이 지나고 있다. 현재 왕십리역에서는 이 세 개 철도를 접속하여 환승할 수 있는데 2011년 분당선이 개통되면 이 역에서 4개 노선을 환승할 수 있게 된다. 도로망을 보면 강남과 강북이 연결되는 서울 동부지역의 교통 요충지인 대상지의 남북방향으로 고산자로와 응봉로, 동서방향으로 강변도로와 동부간선도로가 지나고 있다.

지형

대상지의 지형은 표고 높이 70~120m에 이르고 있는 구릉지와 20m 이하의 평탄면으로 되어 있는데, 왕십리역 일대를 비롯하여 그 북측의 마장동, 왕십리 도선동은 평탄한 지형을 이루고 있다. 구릉지가 나타나고 있는 지역은 대상지의 남동·남서측에 위치한 사근동과 행당동 일대로 특히 사근동 한양대학교 일대의 서측면은 급경사를 이루고 있으며 대체로 경사도가 큰 구릉지형을 이루고 있다.

그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 입지

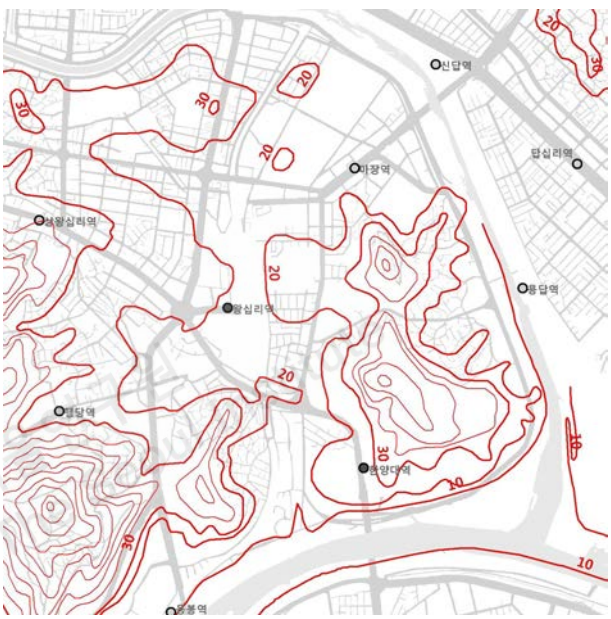


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 지형

용도지역·지구

왕십리역 교차로 및 고산자로와 왕십리길 주변으로는 일반상업지역과 준주거지역으로 지정되어 있으며 행당동과 왕십리역 주변과 마장로 주변으로 제3종 일반주거지역이, 한양대학교 내 일부지역과 한양사범대학교 부속 중학교 내 일부지역이 제1종 일반주거지역으로 지정되어 있고, 그 외 대부분은 제2종 일반주거지역이다.

고산자로, 왕십리길, 응봉로 등 간선가로 주변은 미관지구가 지정되어 있으며 왕십리역 교차로 주변 성동구 하왕십리동, 도선동, 홍익동 일대가 왕십리부도심권 제1종 지구단위계획구역으로, 성동구 행당동 19번지 일대가 한양대학교 주변지역 제1종 지구단위계획구역으로 지정되어 있다. 그리고 한양대학교 내 일부지역과 한양사범대학교 부속 중학교 내 일부지역이 경관지구로 지정되어 있다.

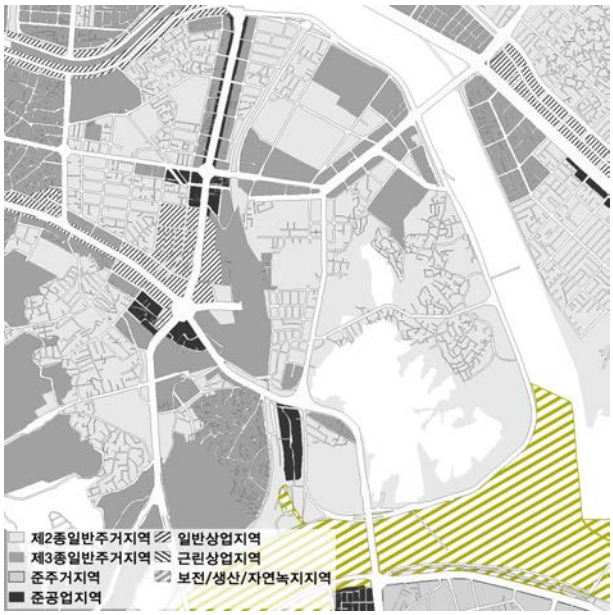


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 용도지역(2009년)

그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 용도지구(2009년)

도시형태 | 블록과 필지

지형을 반영한 간선가로의 흐름에 따라 형성된 블록은 부정형을 이루고 있으며 44~428,032㎡의 규모를 보이고 있다. 용두토지구획정리사업구역에 포함된 지역인 고산자로 서측의 홍익동 도선동과 사근토지구획정리사업구역에 해당하는 마장동 일대의 블록은 직선형 블록진입도로로 구획되어 어느 정도 격자형을 나타내고 있으나 사근동 행당동 등의 구릉지에 형성된 주거지의 블록은 지형에 따라 불규칙하게 형성된 세 도로에 의해 부정형으로 나타나고 있다.

마장동 축산타운 일대의 필지 규모는 90㎡ 이하부터 19,746㎡까지 다양하게 분포하고 있으며 부정형의 필지도 다수 분포하고 있다. 왕십리역 남동측의 한양대학교 주변 지구단위계획구역에 해당하는 행당동 19번지 일대에는 블록-필지가 정리되어 있는데 일반적으로 2열 배열로 40~340㎡ 규모의 4~8필지가 한 블록을 이루고 있다. 사근동과 행당동의 구릉지에는 대부분이 부정형의 필지로 막다른 도로에 접하거나 세도로에 접하고 있는 필지가 상당수 존재하며 필지 규모는 대부분 400㎡ 이하로 90㎡ 이하인 경우도 38%이다.

표. 왕십리-한양대 일대 대상지 블록규모

	1,000㎡ 이하	1,000~2,000㎡	2,000~3,000㎡	3,000~5,000㎡	5,000~10,000㎡	10,000~50,000㎡
개소	327	241	138	118	70	38
%	34.3	25.3	14.5	12.4	7.4	4.0

표. 왕십리-한양대 일대 대상지 필지규모

	90㎡ 이하	90~200㎡	200~400㎡	400~600㎡	600~800㎡	800~1,000㎡	1,000~5,000㎡	5,000㎡ 이상
개소	4834	5819	1259	267	148	93	220	83
%	37.99	45.74	9.90	2.10	1.16	0.73	1.73	0.65

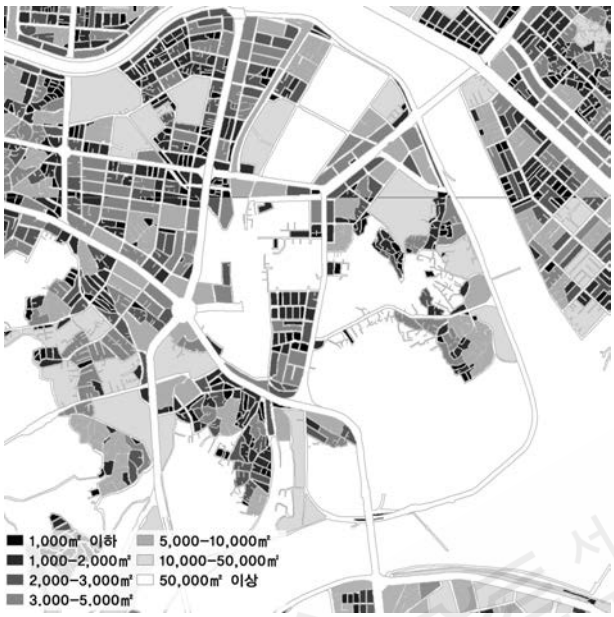


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 블록규모

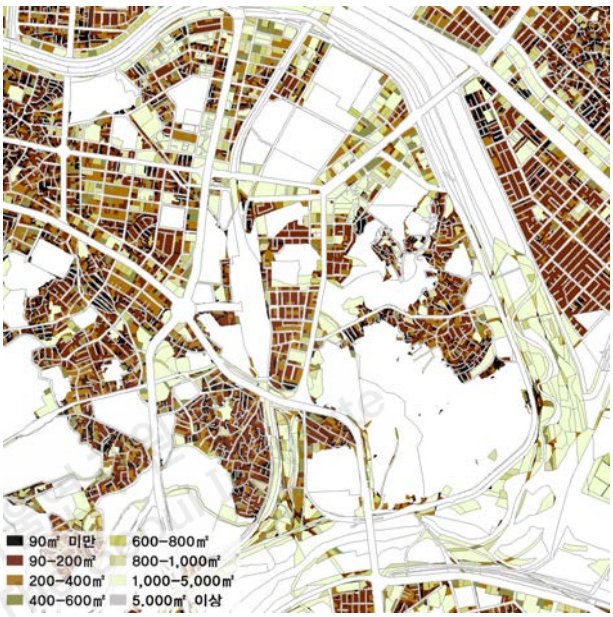


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 필지규모

건물 용도와 개발밀도

단독주택, 다세대·다가구주택, 아파트단지, 대학생을 위한 하숙집, 원룸, 고시텔로 구성된 주거지와 소규모 근린생활시설과 대학시설이 혼합되어 대상지의 토지이용 특성을 형성한다. 왕십리역, 행당역, 응봉역, 마장역 등 역세권을 중심으로 아파트단지가 들어서 있고, 인근에 소규모 근린생활시설이 블록을 이루며 형성되어 있다. 내부블록에 다세대·다가구주택, 단독주택이 혼합된 형태로 주거지가 위치하고 있다.

표. 왕십리-한양대 일대 대상지 건물층수

	1~2층	3~4층	5~7층	8~10층	11~20층	20층 이상
개소	2,841	704	243	10	40	12
%	73.8	18.3	6.3	0.3	1.0	0.3

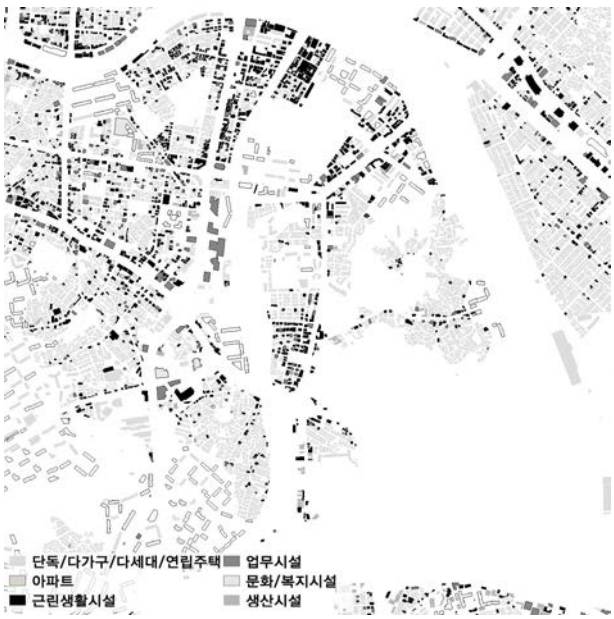


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 건물용도

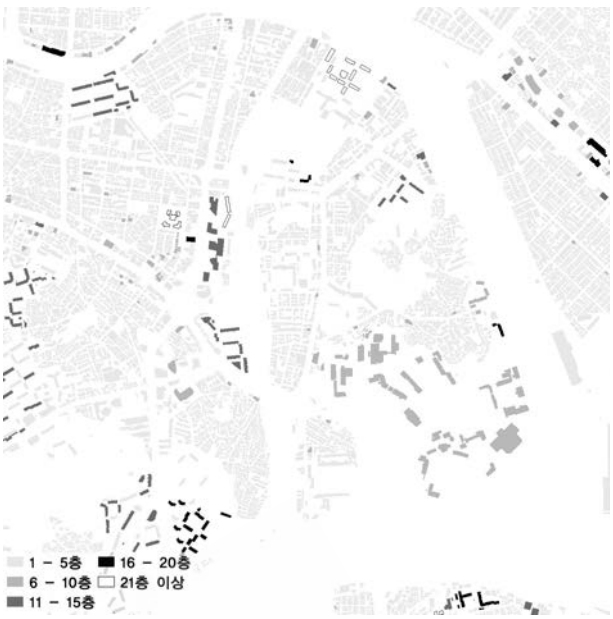


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 건물층수

가로

왕십리-한양대 일대 심층조사를 위해 선정된 4개 대블록의 근린생활시설을 현장조사한 결과. 슈퍼마켓, 편의점, 대형할인마트·시장, 세탁소, 약국, 공원·놀이터·체육시설, 카페, PC방, 은행, 반찬가게, 구두수선, 이·미용실, 목욕탕이 다음과 같이 분포되어 있으며, 대상 블록 내 가로를 중심으로 밀집하여 생활가로를 형성하고 있다. 대블록의 경계를 정의하는 폭 20~30m의 간선가로와 중블럭을 정의하는 폭 6~10m의 내부가로가 이러한 기능을 함께 담당하고 있다. 근린시설의 실제적인 이용패턴은 설문조사를 통해 확인되었다.

주요 간선가로인 사근동길, 고산자로, 왕십리길은 가로폭이 20~30m인데 비해 인접하는 건물의 높이는 6~45m로 낮은 편이다. 내부블록의 주요가로인 상록길, 샘터길, 평안길, 은행나무길, 마루턱길은 일대의 토지이용과 건물형태가 혼합되어 있는 특성을 잘 보여준다. 다세대·다가구주택, 단독주택, 고층아파트와 학생들의 거주지인 원룸 및 고시텔 등이 혼재되어 있다.

서울연구원 The Seoul Institute

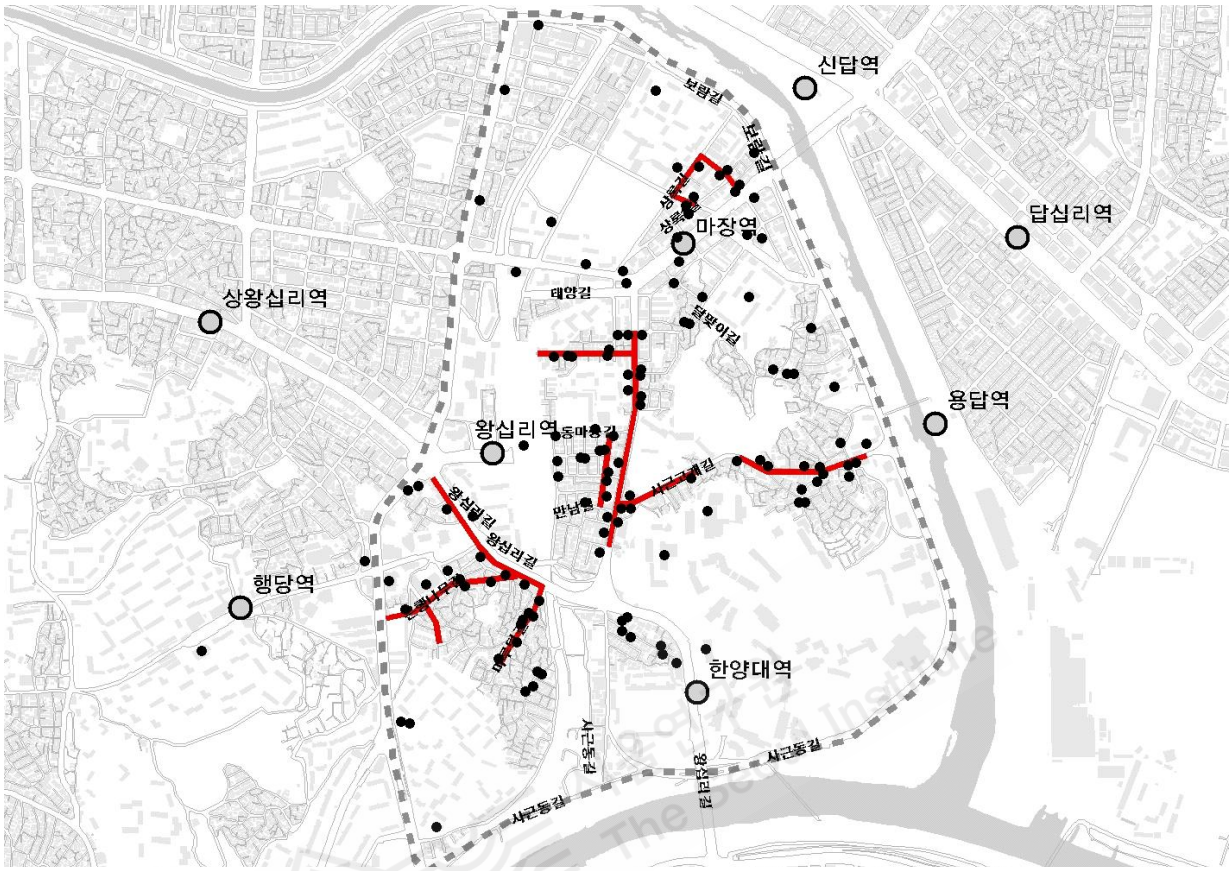


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 주요 근린시설의 분포와 생활가로

사근동길

상록길

왕십리길

사근고개길

은행나무길

마루턱길

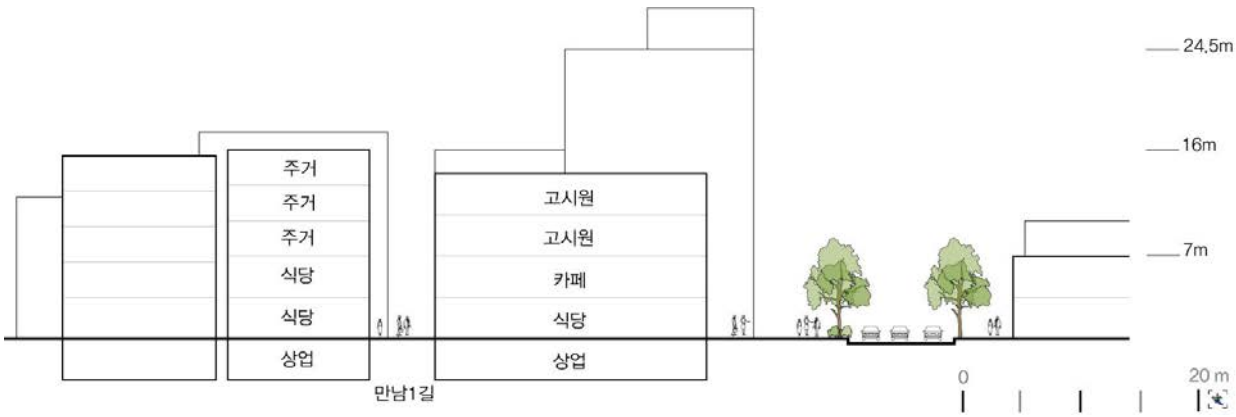


그림. 왕십리-한양대 일대 생활가로 만남1길, 사근동길 단면도

7.4. 왕십리-한양대 일대 대상지의 기능적 특성

산업기능

1930년대 이후 성동구에는 공장이 입지하기 시작하여 인구가 증가하게 되는 주요한 원인이 되었다. 특히 1950년대 후반에서 1960년대 말에 걸쳐 많은 중소제조업체들이 무질서하게 입지하였으며 주로 방직공장, 잡공장, 기계기구공장, 목제공장 등이 입지하였다. 성동구 전역에 걸쳐서 무질서하게 생겨나는 공장들은 토지이용상의 혼란, 소음, 진동, 악취 등의 환경악화를 초래하게 되어 1970년대 전반기 제3차 경제개발5개년 계획에 따라 반월공업단지를 조성하여 이전케 하였다. 그러나 성수1,2동 일부 및 마장동 일부지역에 여전히 많은 공장들이 입지해 있고 주거지역 내에도 상당수의 제조업체들이 가동되고 있는 실정이었다.[23]

1970년대에 이르러서는 서민들의 거주지로서 풍부한 노동력을 갖추고 있는 왕십리 일대가 가내공업지대로 변화하였다. 금형공장, 봉제가공공장, 자개공장 등이 집적화를 보이며 왕십리를 점유하였다. 1960년대와 1971년 말 사이 종업원 10명 이상의 공장수가 총 671개로 서울시내 전체 공장수의 20.7%를 차지했다. 1986년과 1992년 사이에는 제조업체의 수가 14.8% 성장하였는데, 고용은 같은 기간에 36.4% 감소하였다. 이는 지역 내 산업들이 노동 탈피적 생산구조로 전환해 감을 의미한다. 즉, 저부가가치 노동 집약적 산업에서 자본 집약적인 산업으로 바뀌는 것이다.[24] 2000년대 성동구의 제조업체수는 꾸준히 증가하여 섬유제품, 의복 및 가죽제품 제조업체수가 성동구 전체 제조업수의 41%를 차지하고, 전기기계 및 전자부품업체는 새롭게 증가하는 추세를 보이며, 조립금속 제품기계 장비와 화학섬유, 플라스틱 제조업체는 감소하는 추세를 보인다.

23) 성동구청, 1992, 성동구지
24) 김학원 편저, 1995, 성동개발의 방향과 전략, p.48

1930년대부터 형성되기 시작하여 1970년대에 크게 밀집하게 된 공장들과 이들로 인해 더욱 증가한 노동인구, 산업관련 유동인구와 연계되어 요식업, 숙박업 등 상권이 형성되었다.

그림. 왕십리-한양대 일대 산업시설 현황

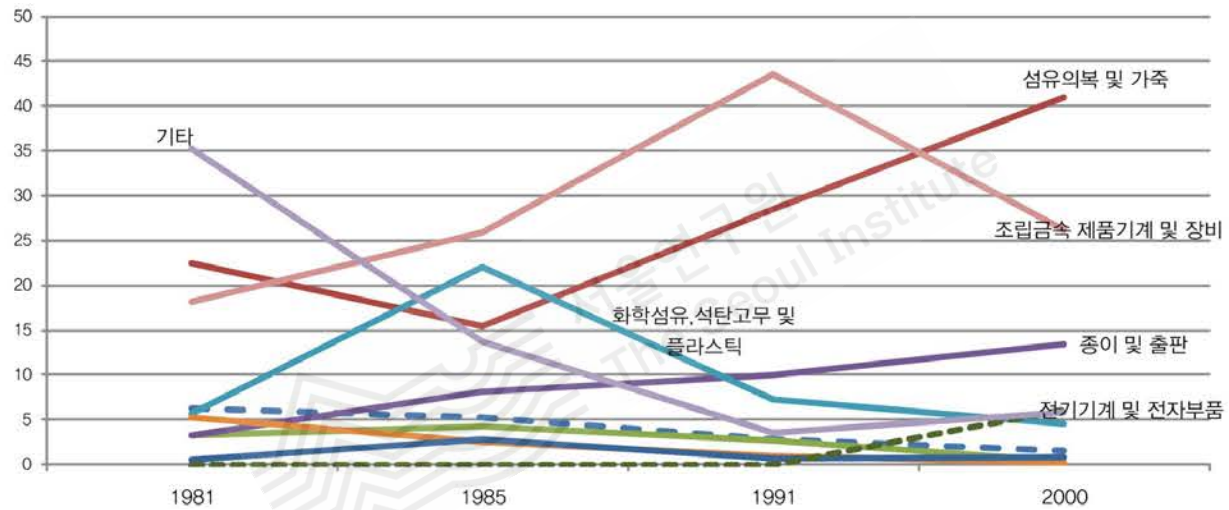


그림. 성동구 산업 추이

상업기능 | 마장동 축산시장

마장동 축산물 시장은 마장동 509~763번지 일원에 위치하여 있으며, 100,000㎡ 정도의 규모이다. 현재 약 4,100개의 점포가 있으며 일일 약 10,000명이 이용한다.

마장동은 조선 초기부터 양마장(養馬場)이 있어서 그 이름이 유래되었으며 왕십리 지역은 숭인동 우시장과 인접해 있어 해방 전후까지 밤에 몰래 소를 잡아 주고 돈을 받는 밀도살이 성행했다고 하는데 축산소매시장으로 모습을 갖춘 것은 1963년 숭인동 우시장과 도축장이 이전해 오면서부터였다. 1998년 인근 거주자의 반대로 도축장이 폐쇄되고 우시장 부지 중 일부는 아파트 단지로 개발되었으며 2001년 10월에 서울시 도시계획위원회의 결정에 따라 마장동 766-49번지 일대를 학교용지로 바꾸고 축산시장에 면해 있는 상업지역을 일반주거지역으로 변경하였으나 육류도매업체가 입지하면서 육류유통이 활

발하게 이뤄지게 되었다. 그러나 어둡고 불결한 환경과 주차난의 심화로 축산물시장이 쇠락하기 시작하자 2003년 말부터 2004년 초까지 중앙통로에 비가림시설을 설치하고, 전기·통신 시설, 하수관로 등 기반설비 정비, 소방도로 확보 등의 환경개선사업을 시행하였다. 그리고 2007년 9월부터 2016년 12월까지 축산물시장 현대화사업을 추진하고 있는데 이를 통해 국내 최대의 현대화된 축산물시장으로 육성하여 청계천과 왕십리 민자 역사를 연계한 관광상품으로 개발할 계획이다.

주거기능

왕십리-한양대 일대의 주거기능 변화는 지속적인 주거유형의 변화와 거주구성원의 혼합을 보여준다. 특징적으로 볼 수 있는 변화 단계는 조선시대 채소를 재배하던 근교농업지역으로서 촌락의 형성, 전차와 기동차 노선의 신설로 인한 인구증가와 주거지 확장, 국철 및 2호선의 도시철도망의 연결로 지방이주민의 정착과 가내수공업지역의 입지, 고밀도지역으로 변화하는 과정 속에서 오래된 한옥을 철거하고 다가구 주택으로 신축하거나 여러 개 소규모의 필지를 합필한 대지에 다세대건물과 연립주택과 같은 고밀도 주택의 신축, 재개발구역과 주거환경개선사업구역으로 구릉지에 무분별하게 조성된 불량주택지를 아파트 단지로 개발, 한양대학교 학생들의 거주를 위한 원룸 및 고시텔 분포에 의한 주거환경의 구성이다.

한양대학교 학생들의 거주지는 한양대 캠퍼스 내에 입지한 기숙사 이외에 인접지역인 행당동과 사근동에 주로 밀집되어 있는데 특히 한양시장 일대에 가장 많이 집중되어 있다. 학생들이 주로 거주하는 주택유형은 임대료가 저렴한 원룸형 다가구주택을 비롯하여 단독주택·다가구 주택 내의 하숙집이나 근린생활시설 건물 상층에 위치한 고시원 등이다.

대상 블록의 자가 비율을 보면, 대부분이 40% 미만으로 자가율이 낮은 편이다. 건물노후도가 높은 마장동 블록의 경우 자가율이 비교적 높고 아파트의 자가율이 가장 높다.

주택 노후도를 보면 60년 이상 된 건물이 약 13호로 0.2%를 차지하고 단독주택, 다세대·다가구주택, 연립주택 등 저층 주택의 경우 30~40년 미만 된 건물이 23.3%를 차지하며, 아파트 단지의 경우 대부분이 10년 미만이다. 2000년대 이후 재개발 및 뉴타운 사업 시행으로 아파트의 확산이 더욱 심화될 예정이다.

표. 왕십리-한양대 일대 대상지 주거유형

	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	누락비율
연면적(㎡)	77,590	412,646	74,910	25,228	497,227	-
%	7.1	37.9	6.9	2.3	45.7	4.0

표. 왕십리-한양대 일대 대상지 주거노후도

	10년 이하	11~20년	21~30년	31~40년	41~50년	51~60년	60년 초과
연면적(㎡)	129,954	145,309	83,042	61,974	43,559	5,669	1,424
%	18.4	20.6	11.8	8.8	6.2	0.8	0.2

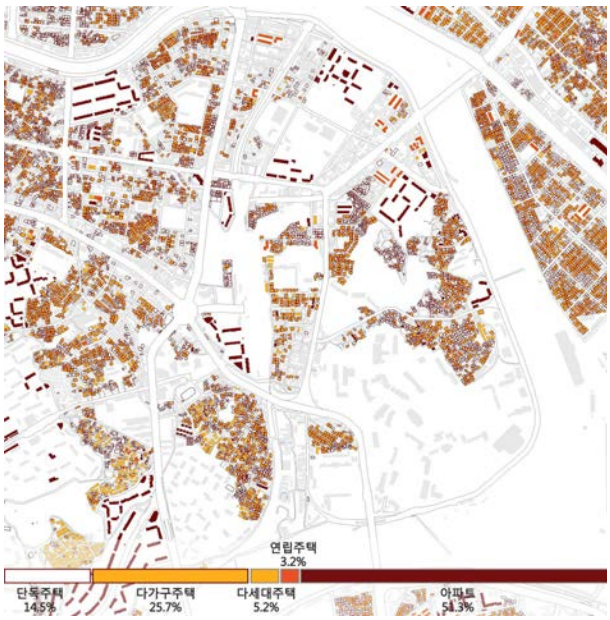


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 주거유형(2003년)

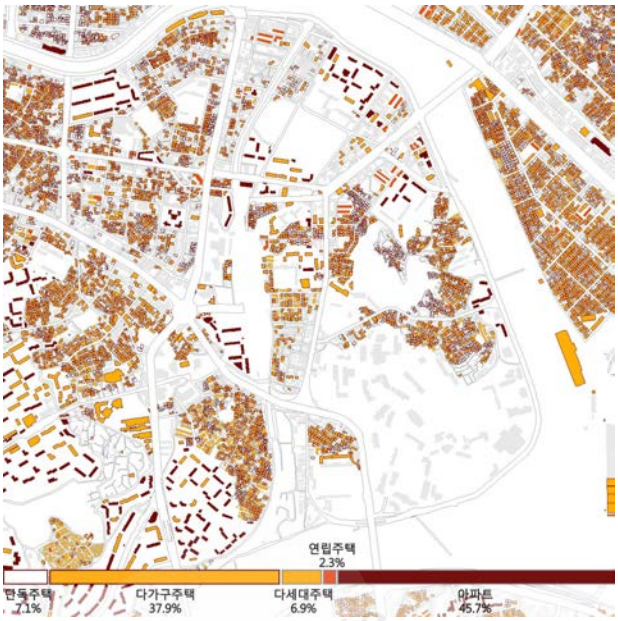


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 주거유형(2009년)

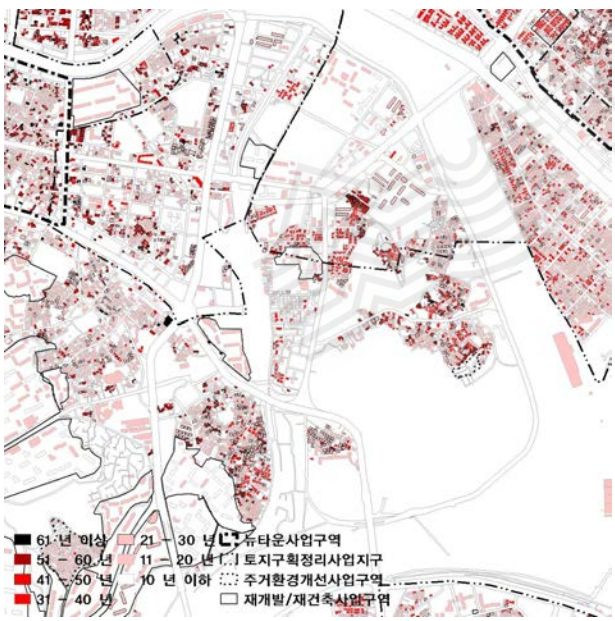


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 주거노후도 및 정비사업구역 지정현황

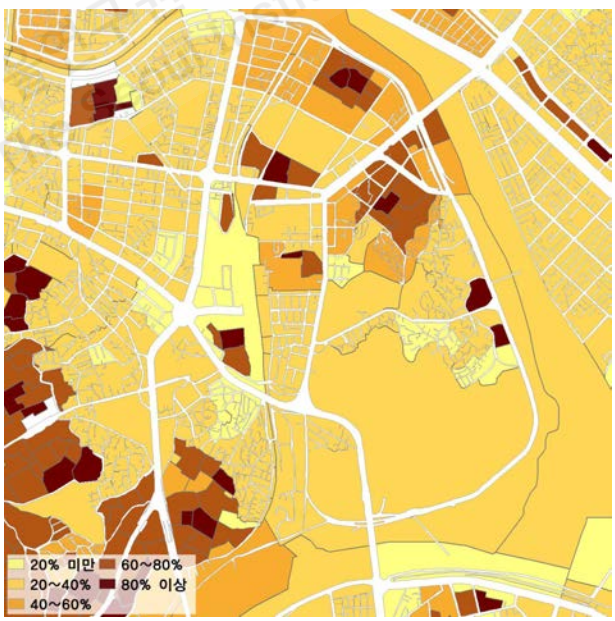


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 주택점유유형

그림. 왕십리-한양대 일대 아파트 확산과정 (좌측부터 80년대, 90년대, 2000년대 아파트신축 현황)

아파트 단지 블록 (보람길 일대, 축산타운 북문)

소규모 제조업체 및 주거 혼재 블록 (상록1길 일대)

저층부 근생 및 다가구주택 블록 (만남길 일대)

다세대·다가구주택, 근생 혼합 블록 (왕십리역 일대)

다세대·다가구주택, 저층부 근생, 아파트 혼합 블록
(동마중길 일대)

아파트 (태양길 일대)

다세대·다가구주택, 단독주택 (달맞이길 일대)

다세대·다가구주택, 하숙집 밀집 블록 (사근고갯길 일대)

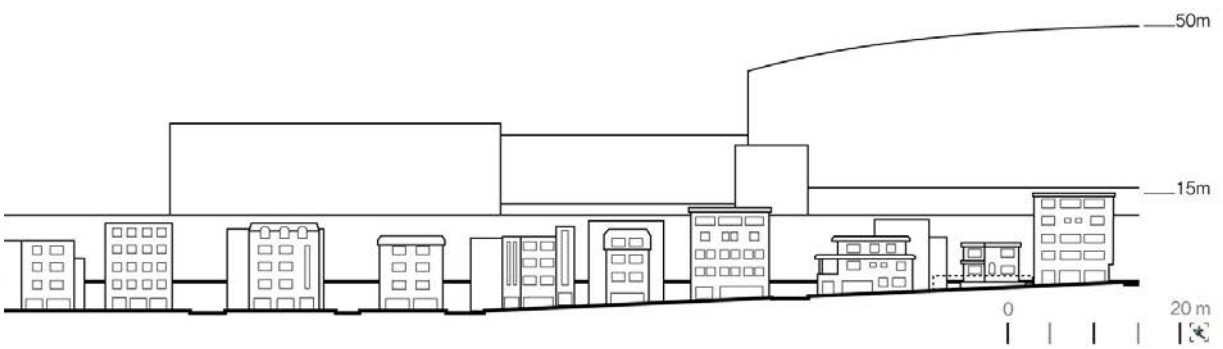


그림. 왕십리-한양대 일대 만남1길 서측 입면도

편의 · 공공복지 · 어메니티 기능

대상지 내 편의시설은 슈퍼마켓, 편의점, 대형할인마트·재래시장, 세탁소, 약국, 공원·놀이터·체육시설, 카페, PC방, 은행, 반찬가게, 구두수선, 이·미용실, 목욕탕으로 총 430개소가 있고, 공공복지시설은 주민센터, 경찰서, 파출소, 소방서, 학교, 소월아트홀, 평생교육시설, 보건·복지교육개발원, 시립성동노인종합복지관, 어린이집, 유치원, 마장제4노인정, 사근제1경로정, 사근제2노인정, 행당제1경로당으로 총 35개소가 있으며, 어메니티시설은 공원, 놀이터, 체육시설로 총 23개소가 분포한다. 이 중 거주자들의 생활편의기능을 담당하는 시설은 마장동축산시장, 하왕십리종합시장, 한양시장이 있다. 오픈스페이스 형태의 장소는 약 15여개로 매우 적다.

표. 왕십리-한양대 일대 대상지 편의시설

(단위: 개소)

	슈퍼마켓	편의점	대형할인마트·재래시장	세탁소	약국	카페	PC방	은행	반찬가게	구두수선	이·미용실	목욕탕
A	10	3	1	2	3	0	3	5	0	1	7	1
B	14	6	1	6	3	1	12	3	0	0	11	0
C	15	1	0	6	8	0	2	4	3	0	14	0
D	12	0	0	5	5	0	1	1	0	1	11	1
E	9	3	0	4	2	3	2	3	0	0	5	1
계	60	13	2	23	21	4	20	16	3	2	48	3

표. 왕십리-한양대 일대 대상지 공공시설

(단위: 개소)

	주민센터	경찰서	파출소	소방서	학교				문화센터	복지관	어린이집	유치원	경로당
					초등	중등	고등	대학교					
A	0	0	0	0	1	1	0	0	0	2	3	0	1
B	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0
C	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	3	1	1
D	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	2	3	1
E	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	2	1	1
계	2	0	0	0	3	3	1	2	1	3	11	5	4

표. 왕십리-한양대 일대 대상지 어메니티시설

(단위: 개소)

	근린공원	어린이 공원·놀이터	체육시설	기타
A	0	4	2	-
B	0	2	1	-
C	0	6	1	-
D	0	4	0	-
E	0	0	3	-
계	0	16	7	-

그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 편의기능

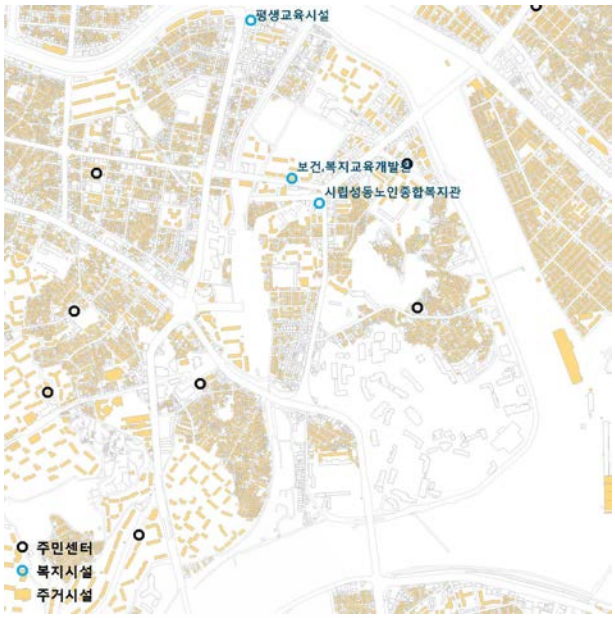


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 공공복지기능

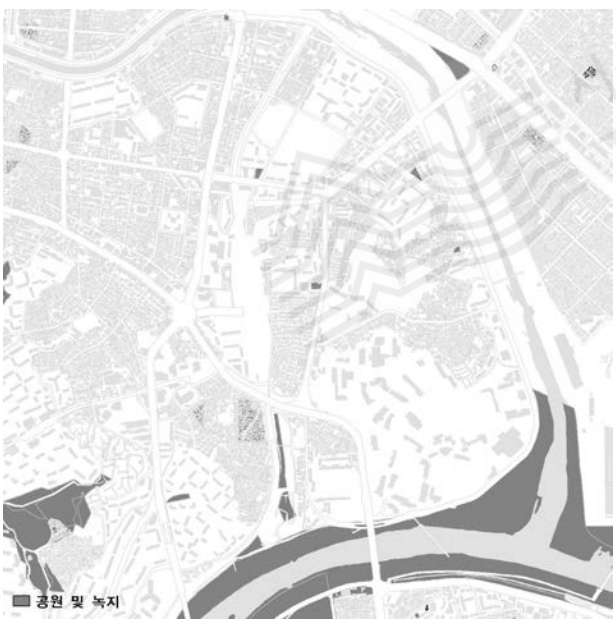


그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 어메니티기능

그림. 왕십리-한양대 일대 대상지 어메니티시설 (소월아트홀, 위), 공공복지시설(성동노인종합복지관, 아래)

7.5. 왕십리-한양대 일대의 거주자 특성

왕십리-한양대 일대의 거주자 특성을 보면 주로 1~2인으로 구성된 가구원수가 많이 분포하여 가족단위보다는 독신으로 사는 젊은층(대학생)과 자녀를 분가시킨 노인부부가 많이 사는 것으로 보인다. 주거형태는 단독주택이 53.8%로 가장 많고, 아파트가 34.9%로 그다음을 차지한다. 가구소득은 편중되지 않고 비교적 고르게 분포되어 있어 다양한 계층이 혼합되어 사는 것을 알 수 있다. 일자리와 학업을 위하여 타 지역에서 이주해온 거주자들이 많으나 이들은 대부분 고향으로 인식하며 살고 있으며, 대학이 입지하는 지역임에도 불구하고 고졸이하의 가구원수가 많은 것으로 볼 때 졸업 후 타 지역에 거주하는 것으로 보인다.

가구원 수

왕십리-한양대 일대의 가구원수는 2인 가구의 비율이 43.3%로 가장 높고, 5인 이상 가구의 비율이 2.9%로 가장 낮다. 이는 3인 이상의 가족단위로 구성된 가구원보다 독신의 젊은 계층이나, 자식을 분가시킨 노인들의 비율이 높은 것을 알 수 있다.

이를 동별로 분석하면 마장동과 행당1동은 2인 가구의 비율이 각각 50.0%, 43.6%로 높게 나타나고, 사근동의 경우 1인 가구의 비율이 42.9%로 가장 높게 나타났다. 이는 한양대학교 학생들의 자취 및 하숙으로 인해 1인 가구의 비율이 높게 나타난 것으로 볼 수 있다.

표. 왕십리-한양대 일대 가구규모

(단위: 명, %)

	1인		2인		3인		4인		5인 이상		합계	
전체	21	17.8	52	43.3	19	16.5	23	19.5	5	2.9	119	100.0
마장동	9	17.3	26	50.0	6	11.5	8	15.4	3	5.8	52	100.0
사근동	12	42.9	9	32.1	2	7.1	4	14.3	1	3.6	28	100.0
행당1동	0	0.0	17	43.6	11	28.2	11	28.2	1	0.0	39	100.0

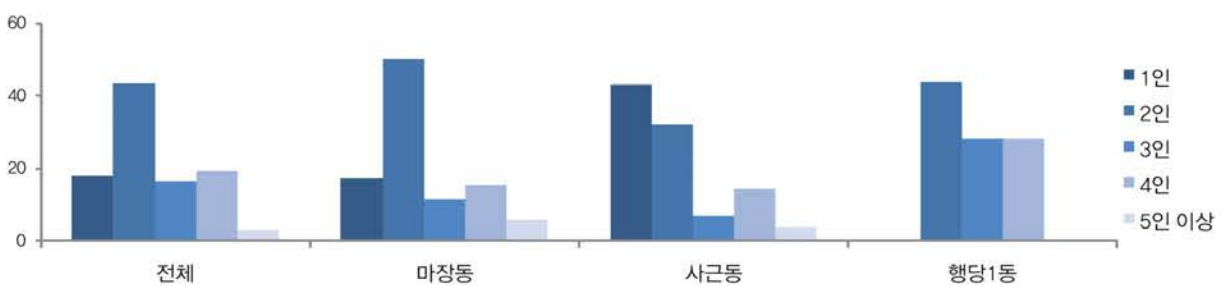


그림. 왕십리-한양대 일대 가구규모

주택형태

왕십리-한양대 일대의 주택형태 비율을 보면 단독주택이 53.8%로 가장 높고, 아파트가 34.9%로 그다음을 차지하고 있으며, 다세대 주택과 연립주택·빌라는 매우 낮은 것으로 조사되었다.

이를 동별로 살펴보면 마장동과 행당1동의 경우 단독주택과 아파트가 비교적 고르게 분포하고 있지만 사근동의 경우 단독주택의 비율이 75.9%로 월등하게 높다. 이것은 한양대 일대에 하숙 및 자취를 위한 주거형태가 많이 분포하고 있음을 알 수 있다.

표. 왕십리-한양대 일대 주택형태(가구주)

(단위: 명, %)

	단독주택		아파트		다세대주택		연립주택(빌라)		합계	
전체	65	53.8	41	34.9	11	9.4	2	2.0	119	100.0
마장동	24	47.1	24	47.1	1	2.0	2	3.9	51	100.0
사근동	22	75.9	3	10.3	4	13.8	0	0.0	29	100.0
행당1동	19	48.7	14	35.9	6	15.4	0	0.0	39	100.0

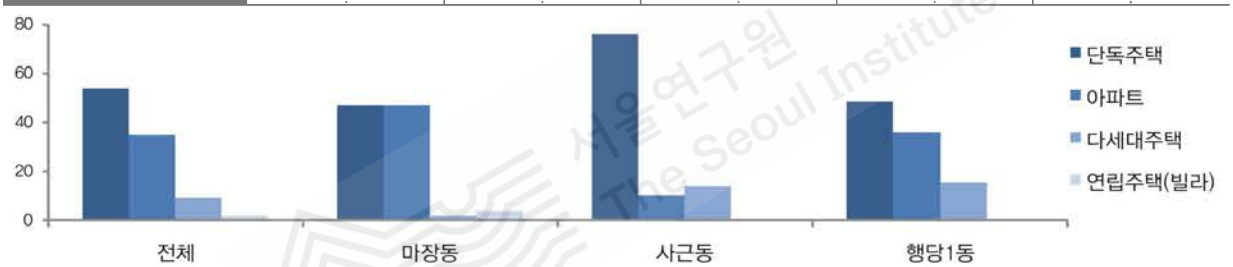


그림. 왕십리-한양대 일대 주택형태(가구주)

가구소득

왕십리-한양대 일대의 가구소득을 보면 200~400만원 미만, 500만원 이상이 비교적 고르게 분포하고 있다. 이를 동별로 살펴보면 마장동과 행당1동은 200~400만원 미만이 높고, 사근동의 경우 500만원 이상이 44.4%로 높게 나타난다.

표. 왕십리-한양대 일대 가구소득: 구간소득(가구원)

(단위: 명, %)

	100만원 미만		100~200만원		200~300만원		300~400만원		400~500만원		500만원 이상		합계	
전체	15	5.5	45	16.5	61	22.4	57	21.0	50	11.0	89	23.5	317	100.0
마장동	9	7.4	28	23.1	29	24.0	18	14.9	9	7.4	28	23.1	121	100.0
사근동	3	3.3	5	5.6	6	6.7	11	12.2	20	22.2	45	50	90	100.0
행당1동	3	2.8	12	11.3	26	24.5	28	26.4	21	19.8	16	15.1	106	100.0

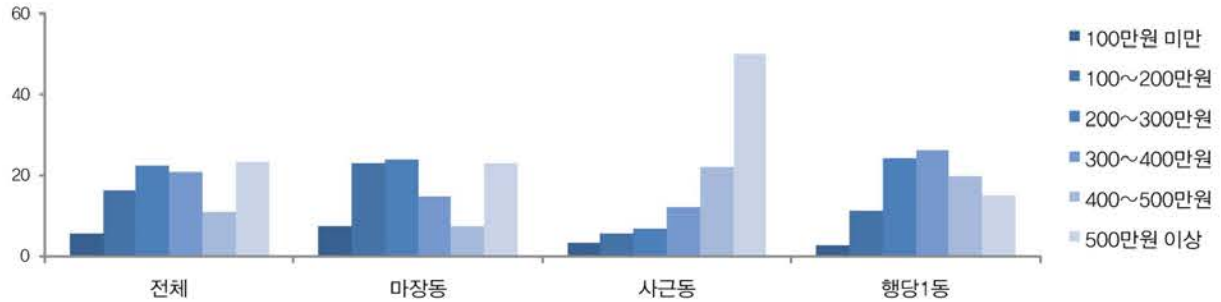


그림. 왕십리-한양대 일대 가구소득: 구간소득(가구원)

학력

왕십리-한양대 일대는 고졸 이하의 학력이 37.2%로 가장 높게 나왔다. 대학교가 입지한 주거환경임에도 불구하고 학력이 비교적 낮은 것은 대학 졸업 후 타 거주지로 옮겨가기 때문으로 보인다.

이를 동별로 살펴보면 마장동과 행당1동은 고졸 이하 비율이 가장 높다. 사근동의 경우에는 4년제 이하가 31%, 중졸 이하가 29.3%로 대학생들과 대학캠퍼스를 대상으로 서비스하는 업종의 사람들이 혼합되어 거주하는 것을 알 수 있다.

표. 왕십리-한양대 일대 학력(가구원)

(단위: 명, %)

	중졸 이하		고졸 이하		전문대 이하		4년제 이하		대학원 이상		합계	
전체	73	25.2	108	37.2	49	16.9	54	18.6	6	2.1	290	100.0
마장동	33	26.2	43	34.1	10	7.9	36	28.6	4	3.2	126	100.0
사근동	17	29.3	12	20.7	9	15.5	18	31.0	2	3.4	58	100.0
행당1동	23	21.7	53	50.0	30	28.3	0	0.0	0	0.0	106	100.0

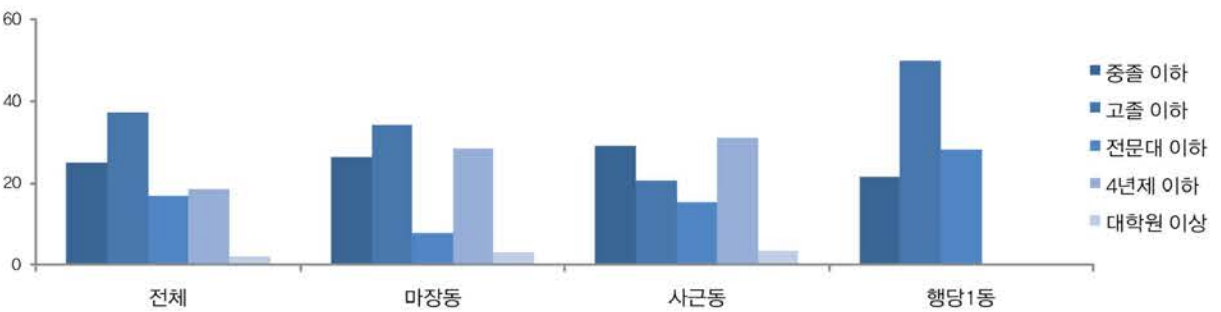


그림. 왕십리-한양대 일대 학력(가구원)

고향인식도

왕십리-한양대 일대의 고향인식도를 보면 고향 같다고 인식하는 타 지역 태생 가구원수가 45.9%로 가장 높게 나타났다. 이는 동별로도 비슷한 결과를 보이는데 행당1동이 고향 같다고 인식하는 타 지역 태생 가구원수가 57.5%로 가장 높았다. 이는 지방에서 일자리나 학업을 위해 이주해온 인구가 많으며 이들이 이곳에 정착하여 고향처럼 느끼며 살고 있음을 알 수 있다.

표. 왕십리-한양대 일대 서울시민 고향인식도(가구원)

(단위: 명, %)

	서울태생 고향이다		서울태생 고향같지 않다		타지역 태생 고향같다		타지역 태생 고향같지 않다		합계	
전체	92	31.7	10	3.4	133	45.9	55	19.0	290	100.0
마장동	33	26.2	7	5.6	47	37.3	39	31.0	126	100.0
사근동	15	25.9	2	3.4	25	43.1	16	27.6	58	100.0
행당1동	44	41.5	1	0.9	61	57.5	0	0.0	106	100.0

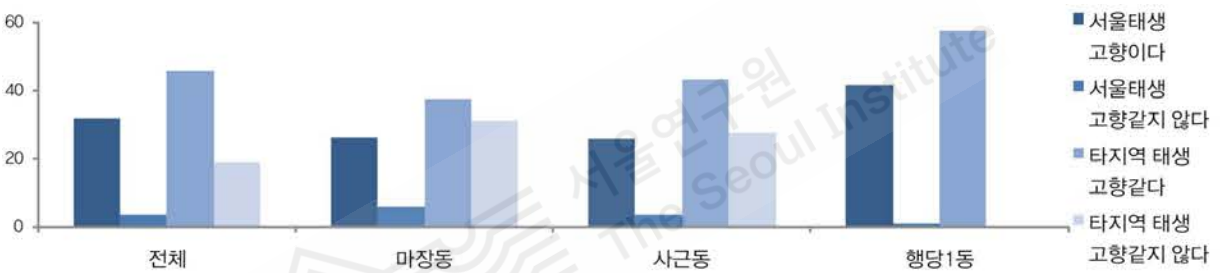


그림. 왕십리-한양대 일대 서울시민 고향인식도(가구원)

단체활동 참여경험

왕십리-한양대 일대 거주자의 단체 활동 참여경험을 보면 친목회·친목계모임과 동창회·동창모임이 가장 높은 비율을 보이고, 전반적으로 다른 활동은 낮은 비율을 보이고 있다.

표. 왕십리-한양대 일대 단체활동 참여경험(가구원)

(단위: 명, %)

	친목회·친목계		동창회·동창모임		지역모임·향우회·종친회		인터넷 커뮤니티		각종 동호회		자연봉사단체		시민운동단체		노조 및 직능단체		정당		종교단체		참여한 적 없다		합계	
전체	172	34.3	153	30.5	18	3.6	17	3.4	22	4.4	14	2.8	3	0.6	1	0.2	1	0.2	45	9.0	55	11.2	502	100.0
마장동	60	31.6	40	21.1	13	6.8	8	4.2	14	7.4	7	3.7	0	0.0	1	0.5	1	0.5	12	6.3	34	17.9	190	100.0
사근동	37	32.7	33	29.2	4	3.5	7	6.2	8	7.1	6	5.3	1	0.9	0	0.0	0	0.0	10	8.8	7	6.2	113	100.0
행당1동	75	37.7	80	40.2	1	0.5	2	1.0	0	0.0	1	0.5	2	1.0	0	0.0	0	0.0	23	11.6	15	7.5	199	100.0

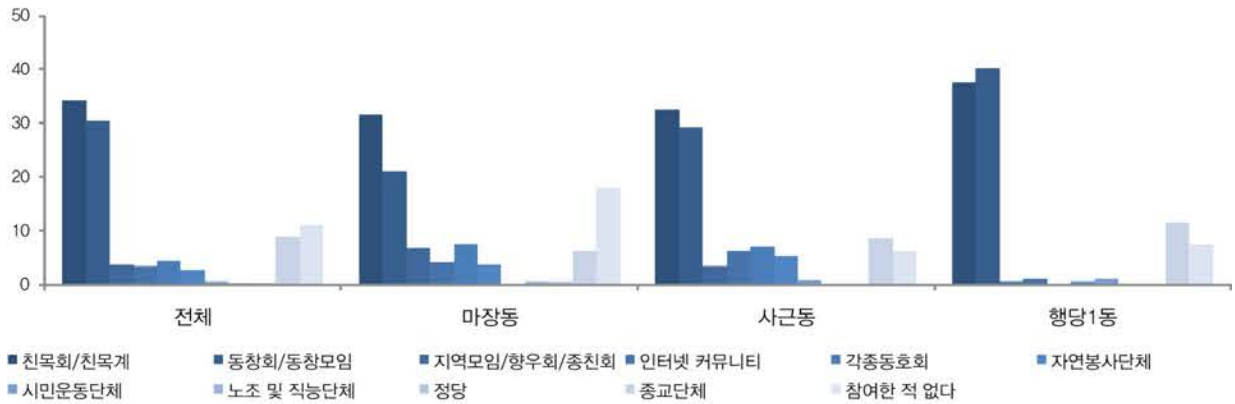


그림. 왕십리-한양대 일대 단체활동 참여경험(가구원)

행복지수

왕십리-한양대 일대는 다른 대상지에 비해 중간정도의 행복지수를 보이고 있다. 재정상태 만족도가 5.6으로 가장 낮고, 가정생활 만족도가 7.5로 가장 높은 것으로 나타났다.

표. 왕십리-한양대 일대 행복지수(가구원)

(단위: 명, %)

	건강상태 만족도	재정상태 만족도	친구와의 관계만족도	가정생활 만족도	사회생활 만족도	전체행복 지수
전체	7.2	5.6	7.2	7.5	7.1	6.9
마장동	6.6	4.7	6.4	6.9	6.1	6.1
사근동	6.5	5.2	7.2	7.6	7.1	6.7
행당1동	8.4	6.8	8.1	8.1	8.1	7.9

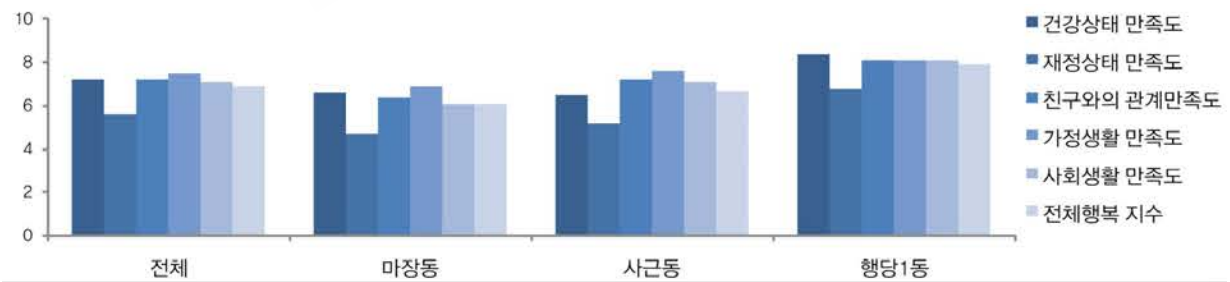


그림. 왕십리-한양대 일대 행복지수(가구원)

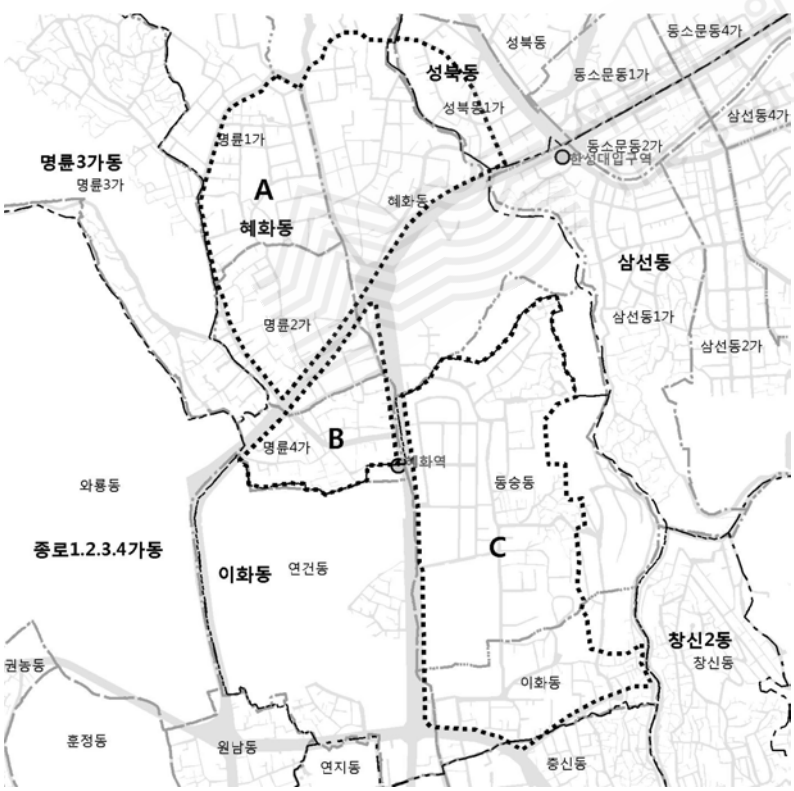
서울연구원 The Seoul Institute

8. 혜화-이화동 일대 대상지

8.1. 서울 도심권에서 혜화-이화동 일대의 물리적 가치

혜화-이화동 일대 대상지는 서울 사대문에 인접하여 소위 서울의 오랜 전통을 가진 '부촌'으로서 안정적인 주거환경을 가지고 있으며, 대학로를 중심으로 다양한 상업문화기능이 집약되고 도시설계지구와 지구단위계획지구의 지정으로 제도적으로 컨트롤되는 중심가로를 가지고 있다. 기존의 대학캠퍼스 위주의 환경적 특성은 최근까지 유지되고 있으며 연극·디자인 문화관련 대학분교가 곳곳에 입지하여 대학문화 관련기능을 지속하고 있다.

대학로를 중심으로 입지한 상업문화기능이 점차 다세대·다가구주택 혹은 대규모 단독주택의 기능으로 전환하면서 주거지역 내부로 침투해가고 있으나, 구릉지에 위치한 주거지역은 상업가로의 소음과 활력으로부터 상당한 거리를 가지고 조용하고 쾌적한 주거환경을 갖추고 있다. 거주자들은 서울의 토박이다운 자긍심과 중산층의 여유가 있어 주거환경에 대한 인식이 높은 편이며 사회적 관계망의 친밀도도 높은 편이다. 이 주거환경은 제도적 규제에 의해 변화가 유도되는 과정에서 주거환경이 점진적으로 변화하면서도 상당히 안정되어 오랜 기간의 지속가능성을 보여주는 사례이다.



해당 구	종로구
해당 행정동	혜화동, 이화동
해당 법정동	혜화동, 명륜동 1가, 명륜동 2가, 명륜동 4가, 동숭동, 이화동
대블록 구분	A: 명륜동 1가, 명륜동 2가, 혜화동 B: 명륜동 4가 C: 동숭동, 이화동
면적 (㎡)	전체: 758,628 A: 335,710 B: 82,970 C: 339,948

그림. 혜화-이화동 일대 대상지 범위 및 개요

8.2. 혜화-이화동 일대의 형성 및 변화과정

혜화-이화동 일대 대상지의 형성과 변화는 다음 세 단계를 통해 관찰할 수 있다. 1단계는 조선시대 한양천도와 도성 건립에 따른 동촌 형성이며, 2단계는 근대화 과정 중에 있던 일본 강점기 대학촌 형성과 도시한옥 건축에 따른 고급주거지로 형성되는 과정이고, 3단계는 문화시설 밀집에 따른 문화지구 형성과 기존 주택의 재건축에 따른 고밀 저층 주거지로의 변화이다.

A. 조선 한양 도성 안 동촌(東村)

조선왕조 건국 후 서울(한양)을 도읍으로 정하고, 태조5년(1396년) 서울 도성을 북악·인왕·남산·낙산 등 내사산의 산마루에 연결하여 축조하고 도성 8문을 축조함으로써 서울의 경계를 획정하였을 때 혜화-이화동 일대는 도성 안에 포함되는 지역으로 한성부 동부(東部) 흥덕동(興德洞), 숭교방(崇敎防), 건덕방(健德防), 연화방(蓮花防) 일대에 해당하는 지역이었다. 성균관[25]을 비롯하여 고려시대 남경의 궁실로 지은 수강궁이 있던 터로서 1479년 성종이 창경궁으로 창건하기 전부터 조선왕조의 궁실로 역할을 하였던 창경궁이 인접하고 있으며, 이 일대는 북고남저의 지형으로서 일조가 좋고 배수가 잘되는 지역으로 주거지로 적합하여 부분적으로 개발되기는 하였으나 일반적으로 조선시대에는 미개발지구로서 과수원·채전·숲으로 이루어진 지역이었다.[26]

이후 조선후기에는 수공업과 상품화폐경제의 발달로 인하여 서울은 상업지역 중심으로 인구가 성장하게 되는데, 이현시장(현 종로4가 광장시장) 주변이었던 대상지 일대도 인구가 증가[27]하며 주거지로 발달하게 되었다.

B. 근대화 시기 대학촌 형성과 주거지 확대

병자수호조약(1876년) 이후 외국에 문호를 개방하면서 1899년 5월 17일 서대문에서 청량리를 잇는 노선으로 처음 개통된 전차는 1941년 창경원~돈암동네거리 간 노선이 신설되면서 혜화동을 지나게 되었다.[28] 또한 서양식의 주요 공공건물들이 건축되었는데 대상지 일대에는 명륜동에 공업전습소(1909), 연건동에 대한의원(1908)[29] 등이 건축되었다. 그리고 1924년에 경성제국대학(서울대학교 전신)이 동숭동

25) 1397 태조 6년 동부 숭교방(명륜동) 성균관 문묘 조성, 1398 태조 7년 성균관 설치, 자료: 1994년, 종로구지(상)
26) 종로구청, 1994, 종로구지(하), pp.208~209, 이화동의 동명이 된 이화정은 조선 초 중종 이전에 배밭 가운데 정자가 세워져 명칭이 유래되었다. 자료: 상게서, p.1, 116
27) 상게서, p.141
28) 전차 노선은 일본인들의 거주지인 을지로 인근에 편중됐다. 가령 혜화동과 을지로4가를 잇는 충무로4가선은 을지로, 충무로 지역의 일본인들이 혜화동의 총독부의원이나 창경원에 쉽게 갈 수 있도록 만든 노선이었다. 자료: [한일 강제병합 100년, 역사의 현장을 가다] <25>식민지의 애환 싣고 달린 전차, 한국일보, 2010.07.20
29) 대한의원은 1910년 이후에는 총독부의원, 1926년에는 경성제국대학 대학병원으로 바뀌었으며 광복 후에는 서울대학교 부속병원이 되었다. 자료: 상게서, p.1, 118

에 개교되고 1926년부터 28년에 걸쳐 의학부를 비롯한 경성제대 기숙사가 연건동·동숭동에 건립되자 동숭·이화·명륜·혜화동 등 각 동에 경성제국대학 교수들의 관사와 사택이 건립되었으며 그들을 따라서 이주해 온 일본인들이 거주하게 되었다.[30)]

1866년 경부터 혜화동 일대에 천주교신자들이 거주하기 시작하였고 1909년 성베네딕트회가 백동(혜화동)을 중심으로 활동하고 동소문 근처의 백동 낙산 일대를 수도원 부지로 매입하면서 이 일대는 백동성당, 신학교, 상업학교, 유치원 등 천주교에서 운영하는 시설들이 입지하게 되었다.[31)]

1946년 동숭동과 연건동 일대에 국립서울대학교가 조성되면서 대학로라는 독특한 공간이 형성되었다. 같은 해 성균관이 위치한 명륜동에 성균관의 전통을 계승하여 성균관대학교가 출범하였고 1952년 2월에는 종합대학교로 개편되었다. 이러한 과정을 거쳐 대상지 일대는 대학중심기능이 집중되었다.

C. 문화시설 메카 및 저층 고밀주거지 형성

1975년 서울대학교가 관악구로 이전하면서 의과대학, 약학대학 등 의학계열 캠퍼스는 연건동에 유지되었으며, 이전한 문리대학 일대는 민간주택지로 대부분 불하되어 건물 대부분이 철거되었고, 마로니에 공원과 서울대학교 본관만 남았다. 본관은 1976년 문예진흥원 청사로 변경되고 문리대학 건물 부지에는 1979년 5월 미술회관이, 도서관 자리에는 1980년 10월 문예회관이 조성되었다.

1980년대 명동, 신촌 등에 있던 소극장 중 상당수가 임대료 상승으로 인해 상대적으로 임대료가 저렴하며 이미 젊은이들의 장소로 인식되고 있는데다 문예진흥원, 문예회관 등 문화기반 시설이 입지하고 있는 동숭동 대학로로 이전하였다. 또한 1985년 지하철 4호선 혜화역이 개통되면서 대학로 일대는 공연의 메카로 성장하였다. 그 이후 꾸준히 상업건물과 소극장이 증가하면서 동숭동 일대 주거지는 상업기능으로 변화되고 1920~1930년대 건축된 도시형 한옥은 다세대·다가구주택이나 빌라형 연립주택으로 재건축되어 일대 주거환경은 고밀화되고 있다.

시가지 발전과정	시대	형성 및 변화 과정
A. 조선 한양 도성 안 동촌(東村)	조선시대 (15C~19C 말)	1396년 서울 도성 축조 한성부 동부(東部) 숭교방(崇敎防), 건덕방(健德防), 연화방(蓮花防) 일대
B. 근대화 시기 대학촌 형성과 주거지 확대	대한 제국 및 일제 강점기	1909년 공업전습소(명륜동), 1908년 대한의원(연건동) 등 건축 1909년 성베네딕도회 수도원 및 백동성당, 신학교, 상업학교, 유치원 등 시설 입지 1924년 경성제국대학(서울대학교 전신) 동숭동 개교 1920~1930년 도시 한옥 건축(명륜동, 혜화동 일대) 1941년 창경원~돈암동네거리 간 전차 노선 신설

30) 상게서, p.549
31) 상게서, p.696~699

시가지 발전과정	시대별	형성 및 변화 과정
B. 근대화 시기 대학촌 형성과 주거지 확대	해방 후 1960년대 이전	1946년 국립서울대학교(동숭동, 연건동), 성균관대학교(명륜동) 개교
C. 문화시설 메카 및 저층 고밀주거지 형성	1970년대	1972년 한국방송통신대학(동숭동) 개교 1975년 서울대학교 이전 및 이전지 민간주택지로 불하, 문예진흥원, 미술회관, 문예회관 입지
	1980년대	1985년 지하철 4호선 혜화역 개통 1986년 대학로 일대 문화예술의 거리 지정 1988년 대학로 일대 도시설계 구역 지정
	2000년대	2004년 문화지구 지정

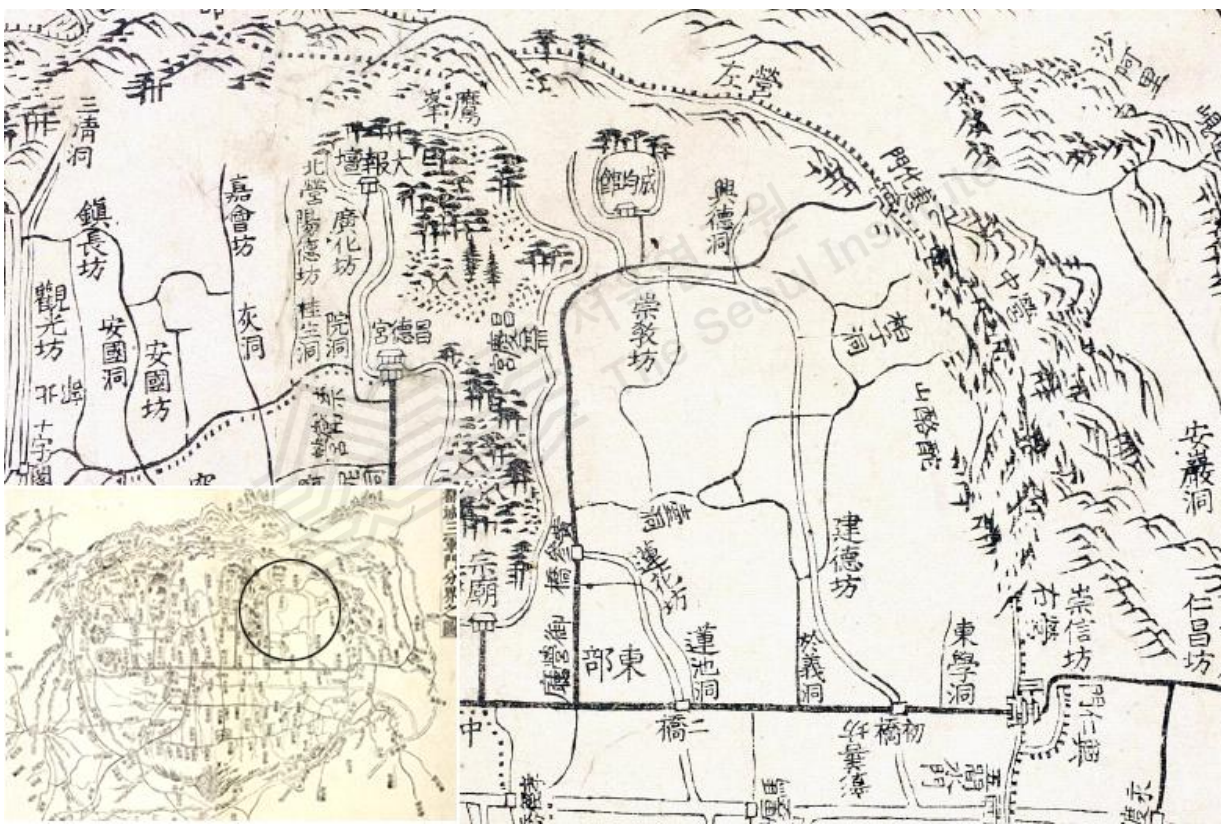


그림. 18세기 조선시대 혜화-이화동 일대 행정구역
자료: 도성삼군문분계지도(어제수성윤음), 서울대 규장각 한국학연구원

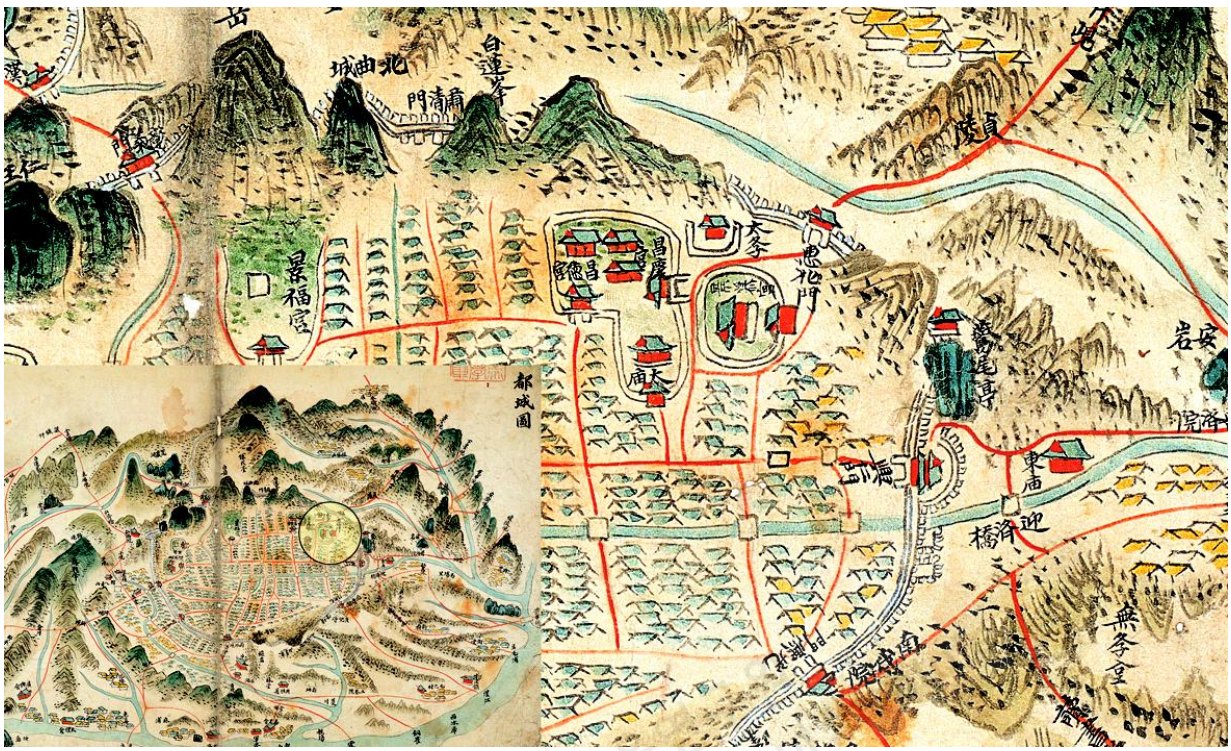


그림. 19세기 조선시대 혜화-이화동 일대 지도
자료: 도성도(동국여도), 서울대 규장각 한국학연구원

1985년 2009년

그림. 혜화-이화동 일대 대상지 변화과정

8.3. 혜화-이화동 일대 대상지의 공간적 특성

입지

혜화-이화동 일대 대상지는 서울 공간구조 및 생활권으로는 도심권에 위치하며 행정구역상 종로구에 해당한다. 조선시대 도성 내 지역으로서 팔대문 중의 하나인 동소문(혜화문)이 위치했으며 동측으로 낙산과 서울성곽, 북측으로 서울성곽으로 둘러싸여 있는 지역이다. 또한 서측으로 창경궁과 창덕궁이 있고 남측으로는 종로 5·6가동과 접하고 있으며 종로를 경계로 맞은편에 광장시장이 위치한다.

지하철 4호선이 남에서 북동 방향으로 지나고 대상지 내에는 4호선 혜화역이 입지하며 한성대역이 인접한다. 남측 경계는 율곡로와 접하며, 대학로가 대상지 중심을 관통하고 창경궁로는 창경궁과 서울대의과대학이 입지한 연건동을 구분하며 혜화동 로터리에서 대학로와 연계된다.

지형

배산임수라 배치방식을 따라 도읍이 결정된 서울은 북측에 산지가 발달된 지형적 특성이 있다. 혜화-이화동 일대는 북한산 자락이 끝나는 지역에 형성되어서 북측과 동측이 산지로 둘러싸여 분지를 이루고 있다. 표고의 최고 높이는 110m에 이르며, 대학로를 사이로 동숭동과 연건동 일대를 제외하고 대상지 대부분 지역은 구릉지형이다. 특히 대학로 동측 이화동 일대 낙산공원 인접지역은 약 70도의 급경사를 이루며 대상지에서 북서측 성균관대학교의 북측 일대도 경사도가 큰 가파른 언덕이다.

용도지역 · 지구

용도지역 지정 현황을 보면 명륜동을 통과하는 창경궁로 양측과 을지로 가로변 일대가 선형으로 일반상업지역으로 지정되어 있으며 이화사거리에 면한 북서측 블록이 준주거지역으로 지정되어 있다. 또한 제3종일반주거지역은 대학로와 창경궁로 율곡로에 면한 블록에 해당하며 낙산공원 서측 경사면 지역과 혜화문길 남측 구릉지역 일부, 가톨릭 대학교 일부지역 및 마로니에 공원 등은 제1종일반주거지역으로 지정되어 있고, 그 외 지역은 제2종 일반주거지역이다.

용도지구 지정 현황을 보면 창경궁로, 율곡로, 대학로 양변은 중심지 미관지구이고, 율곡로 북측부터 혜화동 로타리 일대까지 대학로 주변 지역이 문화지구 및 대학로 제1종 지구단위계획구역으로 지정되어 있으며 명륜3가동 성균관대학교 일부지역이 경관지구로 지정되어 있다.

그림. 혜화-이화동 일대 대상지 입지

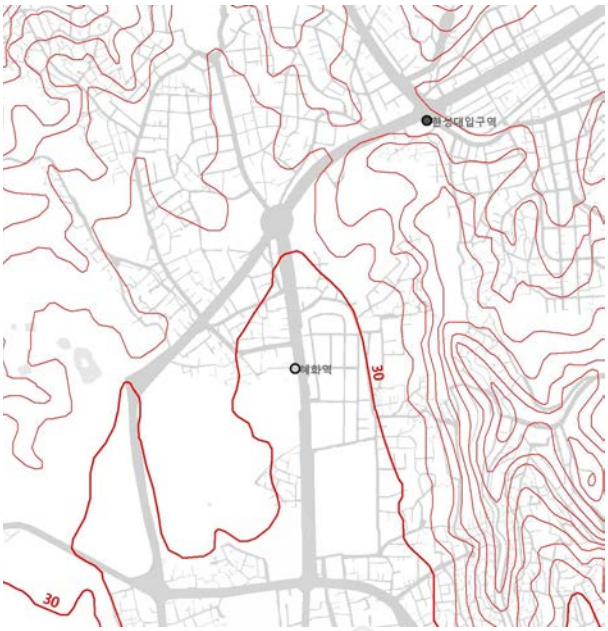


그림. 혜화-이화동 일대 대상지 지형

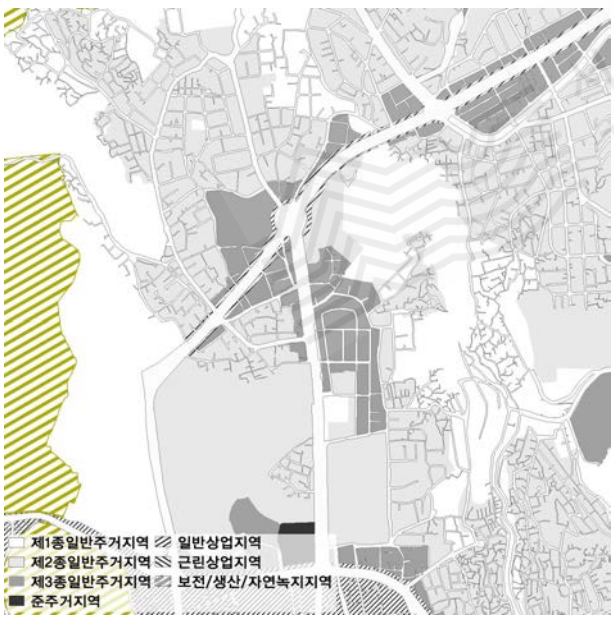


그림. 혜화-이화동 일대 대상지 용도지역(2009년)

그림. 혜화-이화동 일대 대상지 용도지구(2009년)

도시형태 | 블록과 필지

혜화-이화동 일대는 조선시대부터 형성된 지역으로서 자연발생적으로 조성된 블록과 필지정리에 의한 격자형 블록이 혼재되어 있다. 특히 낙산공원 아래 경사지역의 경우 블록 구획이 명확하지 않은 부정형으로 나타나며 혜화동 북측 경사지역의 경우도 지형적 원인으로 급경사의 굴곡이 심한 도로가 형성되어 있어 부정형이 나타난다.

필지의 경우 전체적으로 규모 90㎡ 이하 필지가 약 48.2%를 차지하는데 특히 낙산공원 아래 경사지는 규모 90㎡ 이하의 필지가 대부분이다. 경사지 필지는 대부분 부정형이며 막다른 골목에 면한 필지도 많다. 또한 1962년 건축법이 제정되기 이전 주거지로 개발된 지역이라 4m도로에 미치지 못하는 세가로에 면한 필지도 상당수 분포한다.

표. 혜화-이화동 일대 대상지 블록규모

	1,000㎡ 이하	1,000~2,000㎡	2,000~3,000㎡	3,000~5,000㎡	5,000~10,000㎡	10,000~50,000㎡
개소	276	128	85	72	49	20
%	43.8	20.3	13.5	11.4	7.8	3.2

표. 혜화-이화동 일대 대상지 필지규모

	90㎡ 이하	90~200㎡	200~400㎡	400~600㎡	600~800㎡	800~1,000㎡	1,000~5,000㎡	5,000㎡ 이상
개소	5,111	3,654	1,231	265	124	56	122	50
%	48.2	34.4	11.6	2.5	1.2	0.5	1.1	0.5

그림. 혜화-이화동 일대 대상지 블록규모

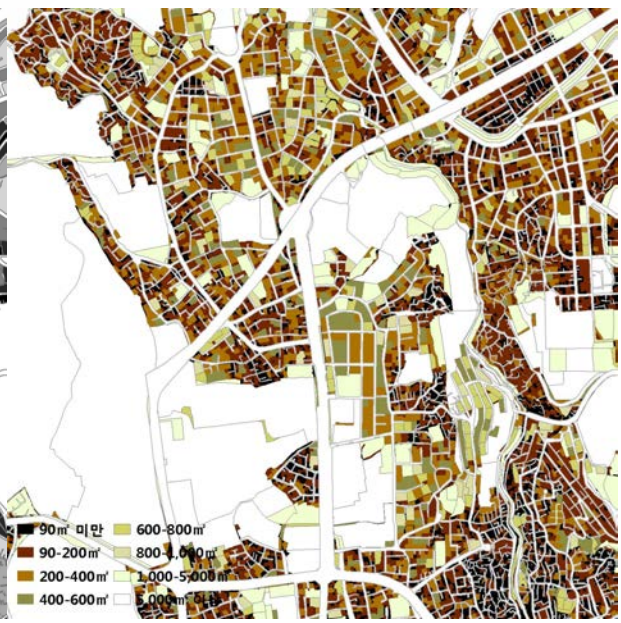


그림. 혜화-이화동 일대 대상지 필지규모

건물 용도와 개발밀도

대학로 주변으로 서울대 의과대학, 한국방송통신대학교, 가톨릭대학교 등이 넓게 분포하고 있으며, 문화지구에는 공연시설과 상업건물을 비롯하여 여러 대학교 예술전공 건물과 업무건물 등이 있다. 특히 마로니에 공원 일대의 경우 서울대학교 이전 후 200~600㎡의 고급 단독주택지로 분할되어 개발되었으나, 소극장 시설 밀집과 지역활성화에 따른 개발 압력으로 상업건물이 주택지를 침투해 들어가 현재는 상업지역화되었으며 이러한 기능적 변화는 동측 주거지로 계속 이어지고 있는 추세이다. 또한 낙산공원 아래 동숭동 주거지의 경우 주로 3~4층 다세대·다가구주택과 연립주택으로 구성되어 있다. 대학로 서측 명륜동 4가의 경우 주거와 상업건물, 문화시설이 혼재되어 있으며 1920~1930년대 조성된 도시형 한옥이 상당수 남아 있다.

창경궁로 북측 혜화동은 성균관대학교 입구에 상업건물이 밀집해 있고 문화지구에 포함된 지역에 문화건물이 다수 입지해 있으며 그 외 지역은 주택으로 구성되어 있다. 아파트단지로는 유일하게 아남아파트 단지가 있으며 그 외 아파트는 나홀로 아파트이다. 부분적으로 한옥이 산재하고 있으며 대규모 고급단독주택, 다세대·다가구주택, 연립주택 등이 대부분이다.

표. 혜화-이화동 일대 대상지 건축층수

	1~2층	3~4층	5~7층	8~10층	11~20층	20층 이상
개소	2,379	219	50	5	2	0
%	89.6	8.2	1.9	0.2	0.1	0.0

서울연구원 The Seoul Institute

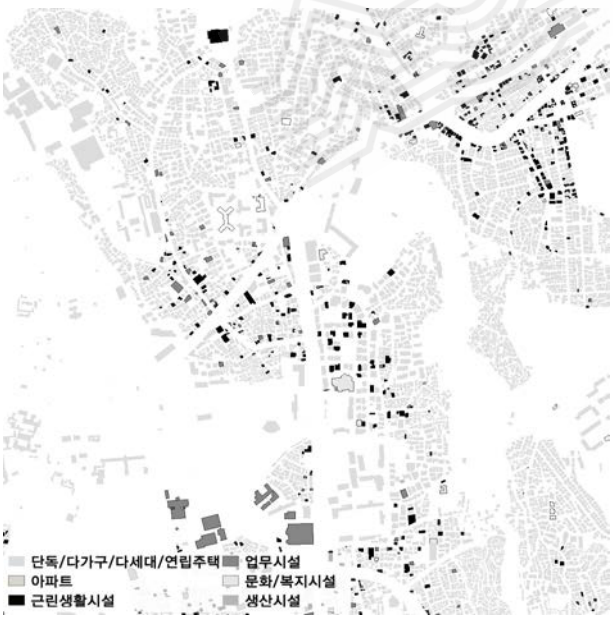


그림. 혜화-이화동 일대 건물용도

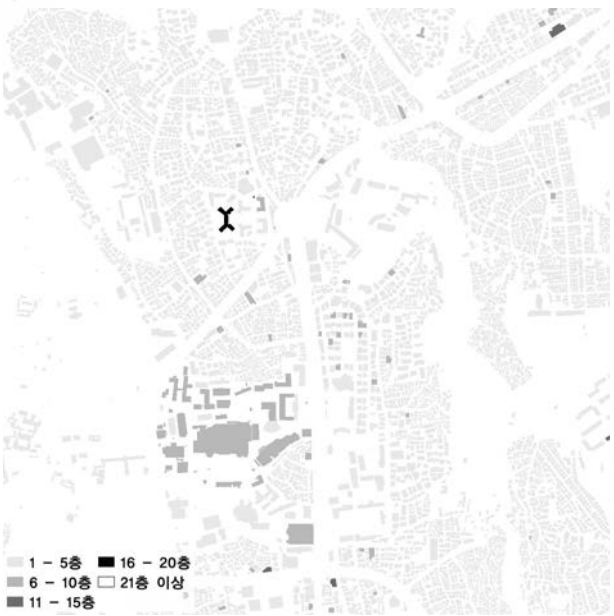


그림. 혜화-이화동 일대 건물층수

가로

혜화-이화동 일대를 통과하는 주요 간선가로는 대학로와 창경궁로이며 가로폭은 30~40m로, 대학로의 경우 가로변에 인접하고 있는 건물은 7층 이하이고 창경궁로의 경우 주로 3~4층의 저층 업무건물이 가로변에 인접하여 두 가로 모두 위요감이 크지 않은 가로경관을 형성한다.

문화지구인 내부블록의 주요 가로는 대부분 상업건물 및 문화시설이 입지한 상업가로로 기능하며, 낙산공원길과 이화장길이 만나는 일대가 이에 해당된다. 그리고 거주자들이 이용하는 생활편의시설이 밀집한 가로는 생활가로로 기능하며, 혜화동로터리와 혜화초등학교 사이의 우암길과 성균관대학교 정문과 하나은행 사이 성균관길이 이에 해당한다.

그림. 혜화-이화동 일대 주요 근린시설의 분포와 생활가로

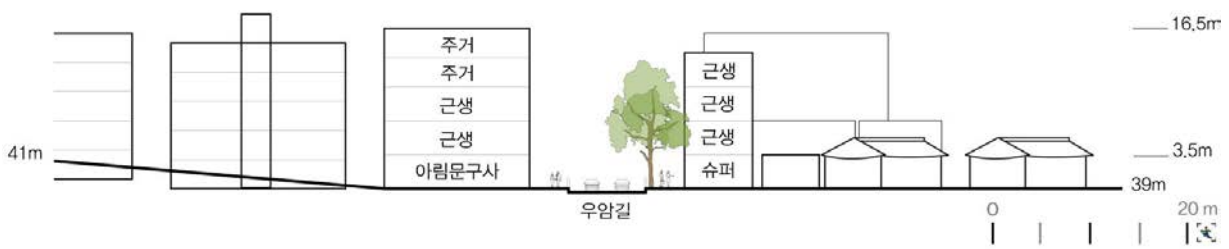


그림. 혜화-이화동 일대 생활가로 우암길 단면도

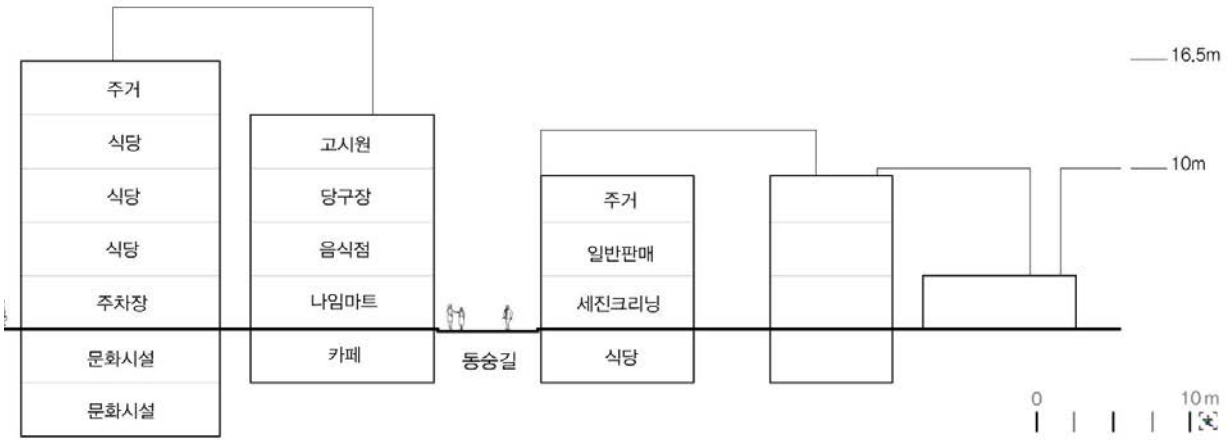
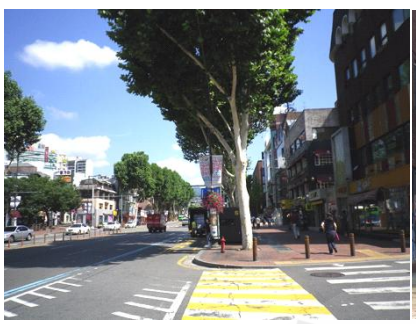
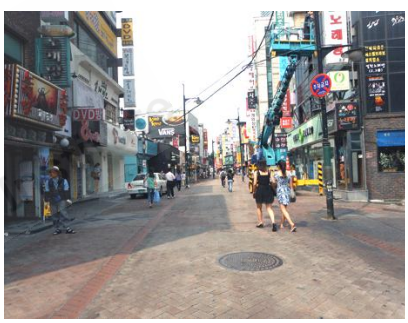


그림. 혜화-이화동 일대 생활가로 동숭길 단면도



대학로

창경궁로



대명거리

낙산공원길

우암길

성균관길

8.4. 혜화-이화동 일대 대상지의 기능적 특성

대학 · 의료 · 문화 · 상업기능

혜화-이화동 일대가 대학가로서 기능하게 된 것은 이 일대에 1920년대 이후부터 서울대학교, 성균관대학교, 가톨릭대학교, 한국방송통신대학교 등이 집중해서 입지하게 된 이후부터이다. 서울대학교 캠퍼스 시설 대부분이 이전했지만, 대학로 일대가 문화지구로 지정되면서 타 지역에 위치하고 있는 다수 대학들의 문화관련 전공 분관이 입지하여 여전히 대학인구의 교육과 문화활동 및 생활 터전으로 기능한다.

대상지 일대에 의료기관이 설치된 것은 1907년 대한제국 의정부(議政府) 직할로 대한의원을 설립하여 1908년 연건동 28번지(현 서울대학교병원 위치)에 병원건물을 신축하면서부터이며, 이 대한의원은 1926년 경성제국대학 의학부가 설립됨에 따라 1928년에 경성제국대학 의학부 부속병원으로 개편되었고 1946년 국립 서울대학교 설치령에 따라 국립 서울대학교 의과대학 부속병원이 되었다. 1969년에는 의과대학 부속병원을 신축하여 치과대학 부속병원도 이전해 왔으며 그 이후 본관 신축과 외래진료실 증축, 어린이병원, 치과병원, 임상의학연구소 신축 등 시설과 기능이 확대되었다.

혜화-이화동 일대에서 대학로가 문화기능을 하게 된 것은 서울대학교 문리대가 이전하면서 문리대 자리에 문예진흥원과 마로니에 공원, 미술관, 예술회관이 입지하면서부터이고 1980년대 중반부터 명동과 신촌에 있던 소극장들이 이전해오면서 문화시설 밀집 지역으로 그 장소성이 형성되었다[32]. 1985년 5월 5일부터 대학로 구간이 문화예술의 거리로 재정비되면서 1989년까지 주말에 차 없는 거리를 시행했으며 2004년에는 대학로 지구단위계획구역을 문화지구로 지정하였다. 1985년 대학로도시설계에서는 건물 높이를 5층 이하로 규제했으나 문화관련 시설에 한해 건폐율 규정을 완화했고 2006년 대학로 지구단위계획 재정비에서도 문화시설에 대해 높이와 개발규모를 완화함으로써 대학로 일대의 문화기능을 더욱 강화하고 있다. 한편, 공연장과 전시회장 등의 문화건물이 집중할 뿐만 아니라, 동덕여대를 비롯하여 상명대, 중앙대, 우석대, 청운대, 홍익대, 국민대, 남서울대의 문화예술관련 학과 건물이 입지하여 문화예술 교육의 장소로서도 역할을 하고 있다.

32) 대학로는 일제시대에 형성되기 시작했지만 대학로의 독특한 아우라가 형성된 것은 1950년대~1970년대 서울대학교 문리과 대학생들의 문화와 관련이 깊다. 그중 상징적인 공간은 세느강, 미라보 다리, 학림다방이었다. 현재는 복개된 대학천과 다리를, 당시 학생들은 프랑스의 서정 시인 아폴리네르의 시 구절을 인용하여 세느강과 미라보 다리라는 이름으로 불렀다. 1956년에 개점한 학림다방은 서울대 문리과 대학생들에게 제25강의실이라 불릴 만큼 사랑받는 문화공간이었다. 또한 대학로는 서울대생만이 아닌 1960~1970년대 젊은이들의 문화공간으로서, 수많은 문화예술인들이 재능과 열정을 배출하고 공유하던 장소였다. 학림다방을 드나들던 사람들로는 천상병, 전혜린, 김승옥, 박태순, 김지하, 김민기, 유홍준, 장선우, 이애주 등이 있었다. 자료: http://ana210161.blog.me/20048579520; 한국현대건축가 故김수근선생이 마로니에미술관(현 아르코미술관, 1979년)과 문예진흥원 예술극장(현 아르코예술극장 1981년)을 비롯해 샘터사옥(1979년), 한국국제협력단(구해외개발공사, 1979년) 본관을 건축하는 등 대학로를 문화의 거리로 만드는데 적극적으로 참여하여 거리의 분위기를 주도하였고 이후 한동안 김수근식 벽돌 건물들이 대학로의 주류를 이루면서 대학로가 문화의 거리가 되는 계기를 마련하게 되었다. 자료: 서울문화재단 홈페이지(http://www.e-stc.or.kr/ Front/play/about.asp)

대상지에서 상업기능은 대체로 대학로 문화지구와 성균관대학교와 관련된다. 문화시설이 집중하면서 상업건물도 증가하였기 때문에 문화지구에 해당하는 대학로 동측 가톨릭대학교와 한국방송통신대학 사이 지역과 명륜동 4가동 일대에는 문화관련 시설과 혼재되어 상업건물들이 집중적으로 분포하고 있다. 또한 성균관길 도로변에는 대학가의 특성상 학생들을 대상으로 하는 상업건물이 집중되어 있다.

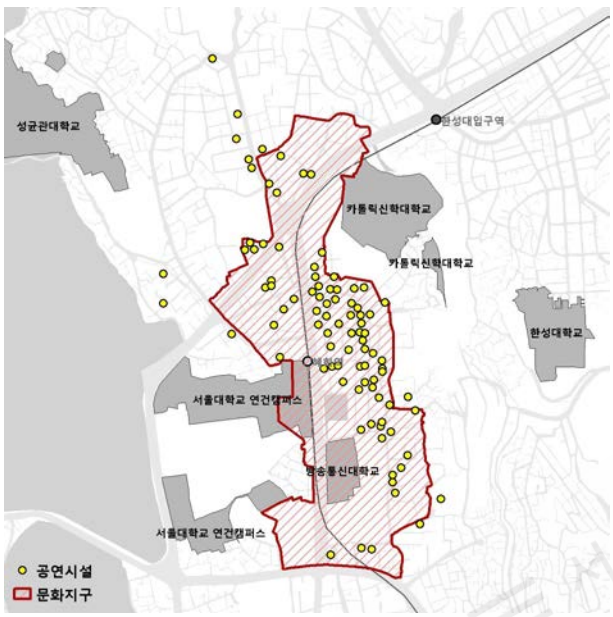


그림. 대학로 문화지구 및 공연장 분포

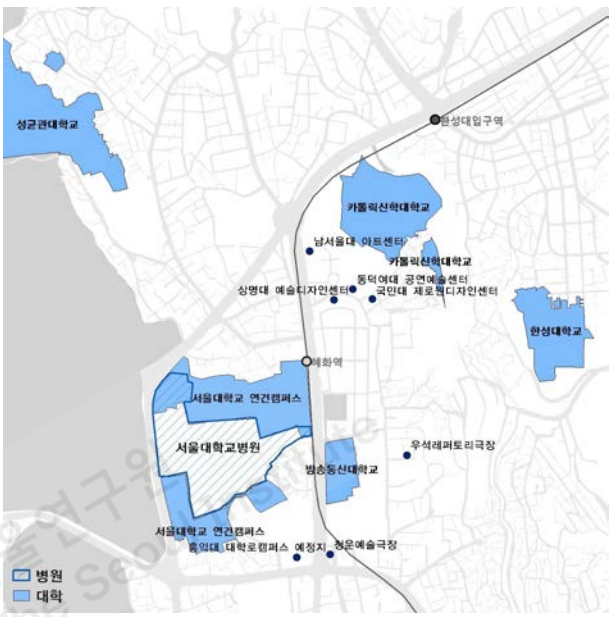


그림. 혜화-이화동 일대 대학, 의료시설 분포

그림. 대학로 문화지구 일대 전경

주거기능

조선시대 혜화-이화동 일대는 도성 안에 포함되는 지역으로서 동촌(東村) 일대에 해당하는데 동촌은 양반의 거주지로서 일찍부터 개발되었고 성균관 주변은 반촌(泮村)이라고 하여 고려 말부터 성균관에서 일하는 관인(館人)들의 거주지로 형성되어 있었다[33]. 이후 주거지역으로서 지속적으로 성장하였고 1920년대~1930년대 대량생산공급방식으로 조선인 건축업자들에 의해 혜화동과 명륜동 일대에 도시형 한옥이 조성되고 정치인, 대학교수, 언론인 등이 집중적으로 거주하여 1970년대 강남개발 이전까지는 이 일대가 서울의 고급주택가로 인식되기도 하였다.

주거유형별로 차지하고 있는 연면적의 비율은 단독주택 6.6%, 다세대·다가구주택 86.6%, 연립주택 1.4%, 아파트 5.5%로 다세대·다가구주택이 가장 큰 비율을 차지하고 있으며 아파트 비율은 낮다. 해방 이후 서울대학교와 성균관대학교 등의 개교로 명륜동 일대에 집단 하숙촌이 형성되었으나 1975년 서울대 이전으로 그 비율이 감소되었다. 서울대 문리대 이전 부지는 단독주택지로 분할되어 일반에게 분양되었지만 1980년대 말 이후 대학로 일대에 문화시설과 상업건물이 증가하면서 주택들은 헐리거나 전용되어 상업건물들로 대체되었다. 혜화동과 명륜동 일대 넓게 분포했던 도시한옥주택은 다세대·다가구주택, 연립주택, 아파트로 개발되고 있는데 혜화-이화동 일대에서는 명륜동 아남아파트 만이 2동 이상의 단지를 형성하고 있으며 대부분 단일 동으로 개발되었다.

혜화-이화동 일대에 1920~1930년대 지어져 80년 이상 된 도시한옥이 명륜4동을 비롯하여 명륜1동 혜화동 일부지역에 잔존하고 있으며 60년 이상 된 건물이 약 87호로 2.1%를 차지하고 있다. 주거노후도가 10년~20년이 된 주택이 대부분으로 약 73.7%를 차지하고 있다. 이 지역은 1990년대 이후에 주거환경개선사업과 주택재개발사업이 진행되었는데 1994년에 명륜3가동 구릉지 불량주택지역에 주거환경개선사업이 시행되었으며 명륜4가동과 이화1구역이 각각 2006년과 2008년에 재개발구역으로 지정되었다.

혜화-이화동 일대 자가 비율은 40% 이하가 대부분으로 나타나고 있으며 이 지역 역시 아파트 지역의 자가비율이 다른 주택유형의 자가 비율보다 높은 것으로 나타나고 있다. 또한 혜화동 20번지 일대와 이화동 25번지, 50번지 일대의 주거 자가 비율이 높게 나타나고 있다.

33) 강명관, 2003, 조선의 뒷골목 풍경, 푸른역사, pp.358~359, 364

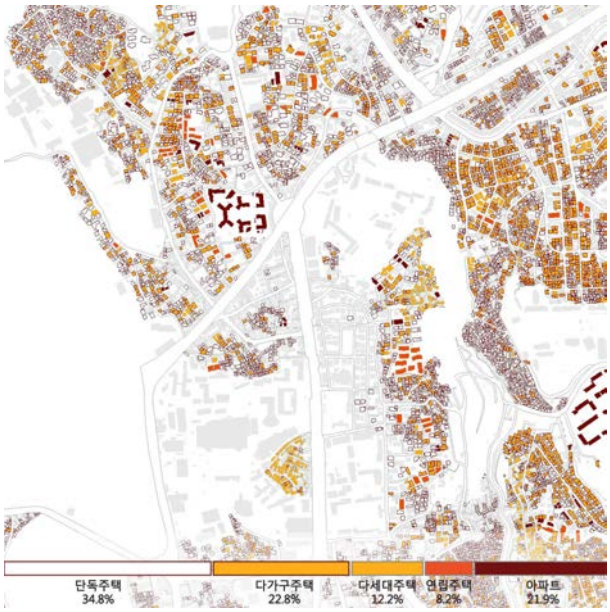


그림. 혜화-이화동 일대 대상지 주거유형(2003년)

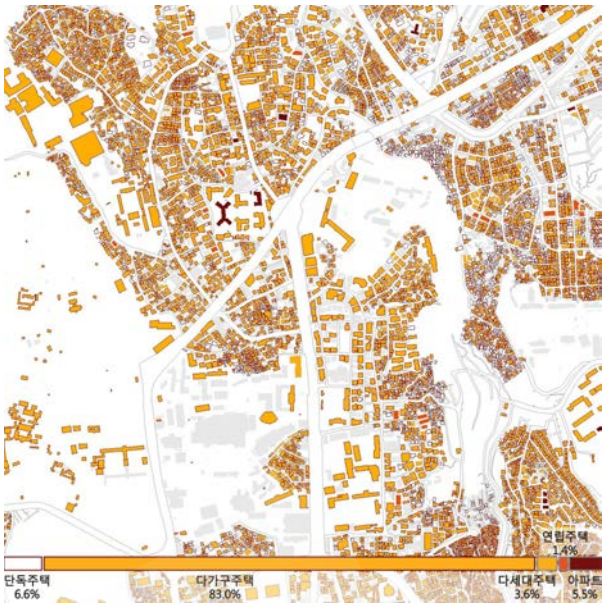


그림. 혜화-이화동 일대 대상지 주거유형(2009년)

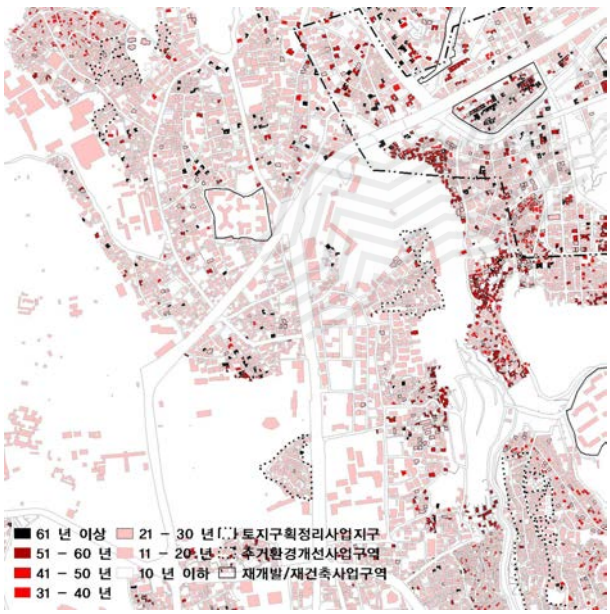


그림. 혜화-이화동 일대 대상지 주거 노후도 및 정비사업구역 지정현황

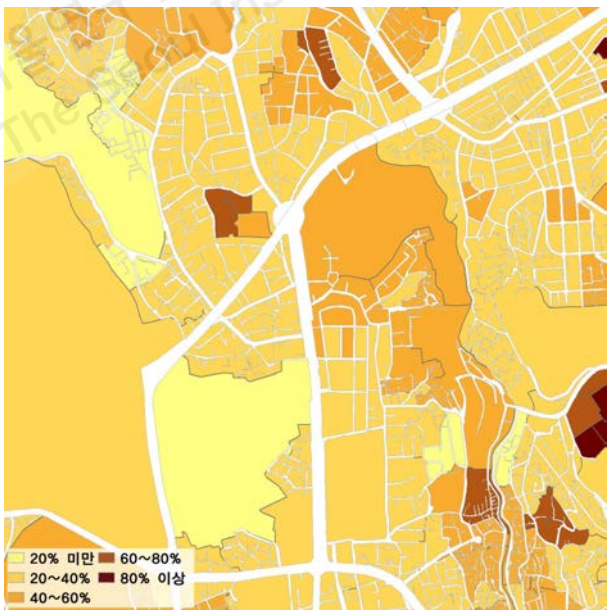


그림. 혜화-이화동 일대 대상지 주택점유유형

표. 혜화-이화동 일대 대상지 주거유형

	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	누락비율
연면적(㎡)	51,099	646,384	27,840	10,580	42,805	-
%	6.6	83.0	3.6	1.4	5.5	0.6

표. 혜화-이화동 일대 대상지 주거노후도

	10년 이하	11~20년	21~30년	31~40년	41~50년	51~60년	60년 초과
연면적(㎡)	18,716	226,411	18,140	7,517	9,416	4,529	6,451
%	6.1	73.7	5.9	2.4	3.1	1.5	2.1

구릉지 단독, 다세대·다가구주택, 연립주택 혼재 블록 (이화장길 일대)

도시한옥 밀집 블록 (소나무5길 일대)

단독, 다가구 주택 계단형 골목 (낙산공원 4길 일대)

다세대·다가구주택 블록 (동숭2길 일대)

고급단독주택 블록 (정정헌길 일대)

원룸형 다가구주택, 연립주택 블록 (앵두나무길 일대)

한옥, 다가구, 연립주택 혼재 블록 (선비길 일대)

주택지 소극장 입지 (동숭1길 일대)

그림. 혜화-이화동 일대 동숭1길 북측 입면도

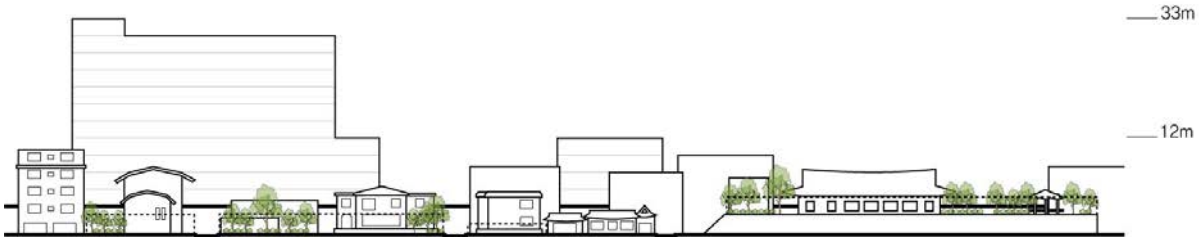


그림. 혜화-이화동 일대 유림길 서측 입면도

편의 · 공공복지 · 어메니티 기능

혜화-이화동 일대 대상지의 편의시설은 슈퍼마켓, 편의점, 대형할인마트·재래시장, 세탁소, 약국, 카페, PC방, 은행, 반찬가게, 구두수선, 이·미용실, 목욕탕으로 총 520개소가 있고, 공공복지시설은 주민센터, 경찰서, 파출소, 소방서, 학교 4개소와 청소년문화센터, 석천문화관, 한국시문화회관 등 82개소, 노들장애인 야학, 무료세탁사업장, 생명의 전화, 우리모두복지재단, 여성상담소, 천주교 환경연대 9개소, 어린이집·유치원 0개소, 해명경로당, 유림경로당, 명륜 제3노인정, 이화경로당 5개소 등 총 102개소가 있으며, 어메니티시설은 근린공원, 어린이 공원 및 놀이터, 체육시설로 총 4개소가 분포하고 있다.

혜화-이화동 일대에 입지하고 있는 거주자 생활편의시설의 특징으로 대상지 내에는 대형할인마트와 재래시장이 없고, 가로를 중심으로 밀집해있는 편이다. 또한 역사가 긴 주거지역으로서 계획적으로 근린공원이 확보되어 있지는 않지만 산으로 둘러싸인 입지적 여건으로 낙산공원이나 와룡공원 등 서울성곽이 축성된 자연공원이 위치한다.

표. 혜화-이화동 일대 대상지 편의시설

(단위: 개소)

	슈퍼마켓	편의점	대형할인마트·재래시장	세탁소	약국	카페	PC방	은행	반찬가게	구두수선	이·미용실	목욕탕
A	10	8	0	72	6	16	5	4	0	0	12	0
B	1	3	0	0	3	22	3	3	0	0	3	0
C	7	6	0	3	2	55	2	3	0	0	10	1
계	18	17	0	75	11	93	10	10	0	0	25	1

표. 혜화-이화동 일대 대상지 공공시설

(단위: 개소)

	주민센터	경찰서	파출소	소방서	학교				문화센터	복지관	어린이집	유치원	경로당
					초등	중등	고등	대학교					
A	1	0	0	0	0	0	1	0	15	0	0	0	3
B	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	1	0	1
C	1	0	0	0	0	0	0	1	58	9	1	0	1
계	2	0	0	0	0	0	1	1	82	9	2	0	5

표. 혜화-이화동 일대 대상지 어메니티시설

(단위: 개소)

	근린공원	어린이 공원·놀이터	체육시설	기타
A	0	2	0	-
B	0	0	0	-
C	0	0	1	문화공원 1
계	0	2	1	-

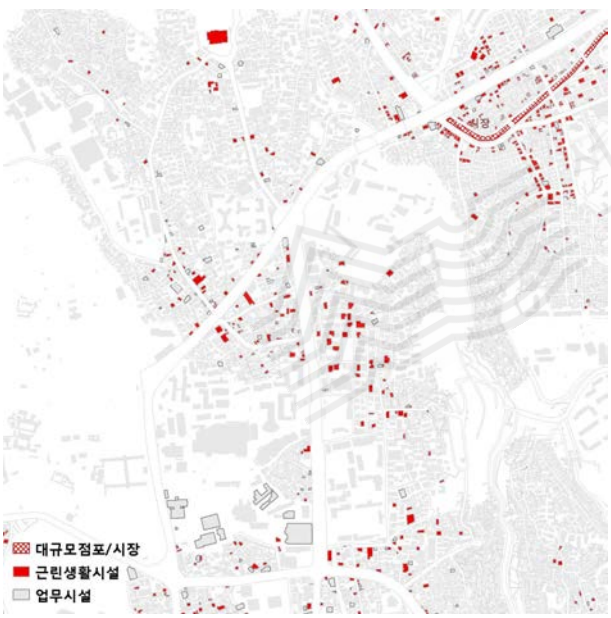


그림. 혜화-이화동 일대 편의기능

그림. 혜화-이화동 일대 공공복지기능

그림. 혜화-이화동 일대 어메니티기능

그림. 혜화-이화동 일대 어메니티시설
(낙산공원, 위 · 와룡공원, 아래)

서울연구원 The Seoul Institute

8.5. 혜화-이화동 일대의 거주자 특성

혜화-이화동 일대의 가구원수는 4인의 비율이 가장 높고 단독주택 거주가 가장 많으며 가구당 소득은 300~400만 원 미만이 가장 높은 비율을 나타내고 있고, 학력은 4년제 이하의 비율이 가장 높다. 고향 인식도에서 대다수의 거주자가 고향 같다고 인식하고 있으며 단체 활동 참여경험의 경우 친목회·친목계, 동창회·동창모임의 순으로 가장 높고, 행복지수는 전반적으로 6.5 이하로 나타나고 있으며, 다른 대상지와 비교했을 때 모든 분야에서 가장 낮은 지수를 나타내고 있다.

가구원 수

혜화-이화동 일대의 가구원수는 평균 3.1인이며 4인의 비율이 가장 높고 3인 비율도 4인과 근접한 비율을 보이고 있다. 다른 대상지의 가구원수와 비교하였을 때 5인 이상이 가장 높은 것으로 나타나는데 이는 주거지로서 역사가 깊고 비교적 안정적인 주거지로 지속되고 있는 것과 관련된 것으로 보인다.

동별로 분석하였을 때 이화동에 1인 가구가 높게 나타나는데 이는 문화지구의 대부분을 차지하고 있는 이화동에 대부분 젊은층으로 구성된 문화 · 예술 관련 학생 및 종사자들의 거주에 따른 것으로 보이며 5인 이상 가구는 모두 혜화동에서 나타나는데 앞서 진술한 것과 같이 혜화동의 주거지 환경과 연관된 것으로 보인다.

표. 혜화-이화동 일대 가구규모

(단위: 명, %)

	1인		2인		3인		4인		5인 이상		합계	
전체	4	7.2	9	24.2	15	27.0	15	37.6	4	4.0	47	100.0
혜화동	3	15.0	4	20.0	4	20.0	9	45.0	0	0.0	20	100.0
이화동	1	3.7	5	18.5	11	40.7	6	22.2	4	14.8	27	100.0

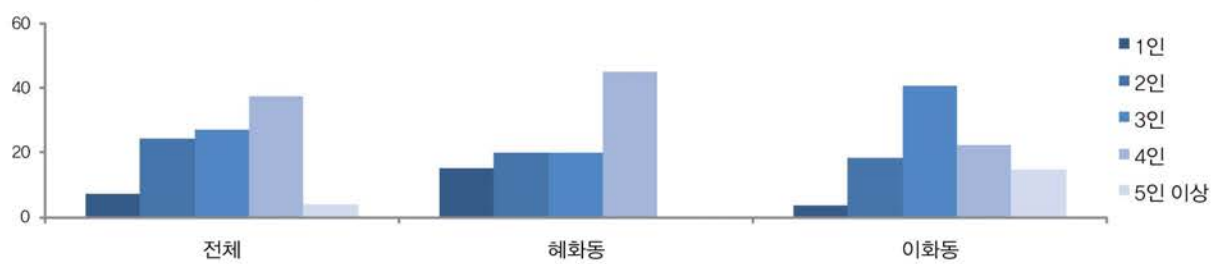


그림. 혜화-이화동 일대 전체가구원

주택형태

혜화-이화동 일대의 주택형태는 단독주택 비율이 가장 크며 다세대주택, 아파트, 연립주택의 순으로 나타난다. 다른 대상지에 비하여 단독주택 비율이 크게 높고 다세대주택 비율도 가장 큰 반면 아파트 비율은 현저히 낮아 다른 지역에 비해 저층주택 밀집지역임을 알 수 있다. 동별로 살펴보았을 때 이화동의 다세대주택의 비율이 높게 나오고 있는데 이것은 물리적 현황에서 주택형태에서도 확인할 수 있다.

표. 혜화-이화동 일대 주택형태(가구주)

(단위: 명, %)

	단독주택		아파트		다세대주택		연립주택(빌라)		합계	
전체	29	60.8	5	10.8	10	22.3	3	6.1	47	100.0
혜화동	17	60.7	5	17.9	4	14.3	2	7.1	28	100.0
이화동	12	63.2	0	0.0	6	31.6	1	5.3	19	100.0

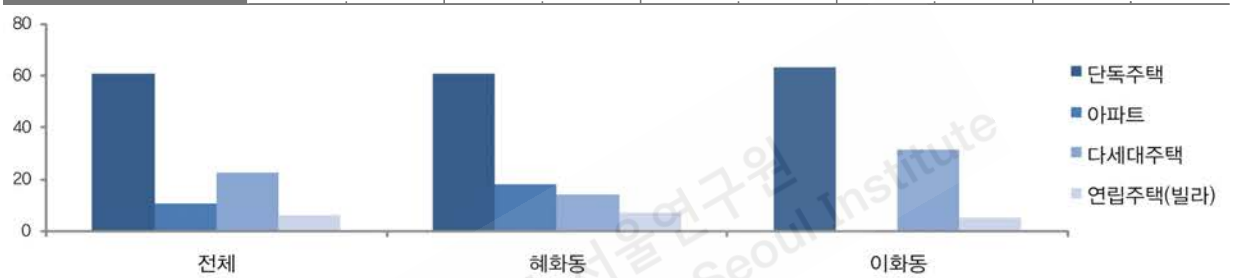


그림. 혜화-이화동 일대 주택형태(가구주)

가구소득

혜화-이화동 일대 가구당 소득은 평균 368.8만원으로 300~400만 원 미만이 가장 높은 비율을 나타내고 있으며, 평균 소득은 서초, 공덕-아현동 일대 다음으로 소득 200만 원 미만 비율이 가장 낮게 나타난다. 이화동과 혜화동 사이 소득의 차이가 나타나는데 이화동에 비해 혜화동이 고소득 가구비율이 높다.

표. 혜화-이화동 일대 가구소득: 구간소득(가구원)

(단위: 명, %)

	100만원 미만		100~200만원		200~300만원		300~400만원		400~500만원		500만원 이상		합계	
전체	0	0.0	6	3.0	45	22.6	63	31.7	46	23.1	39	19.6	199	100.0
혜화동	0	0.0	3	2.3	23	18.0	41	32.0	30	23.4	31	24.2	128	100.0
이화동	0	0.0	3	4.2.0	22	31.0	22	31.0	16	22.5	8	11.3	71	100.0

서울연구원 The Seoul Institute

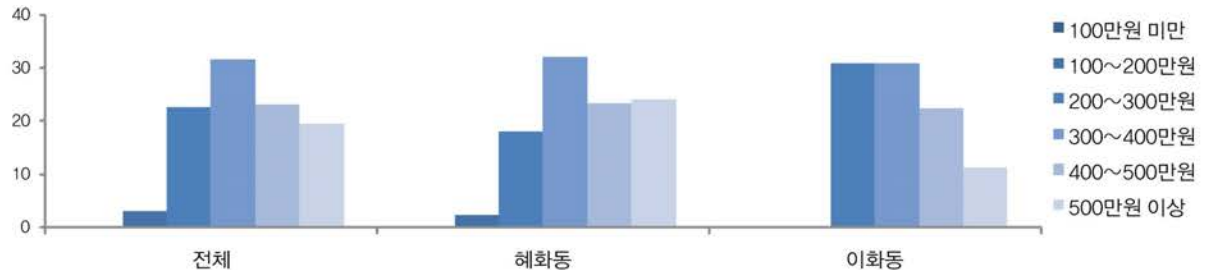


그림. 혜화-이화동 일대 가구소득: 구간소득(가구원)

학력

혜화-이화동 일대 거주자의 학력은 4년제 이하의 비율이 가장 높고 다른 지역과 비교할 때에 서초 다음으로 높게 나타나고 있으며, 중졸 이하는 가장 낮게 나타나 상대적으로 고학력층의 비율이 높은 것으로 나타난다. 동별로 보면 이화동과 혜화동 간 확연한 차이를 나타내는데 이화동의 경우 문화지구 및 서울대 의과대학과 가톨릭대 등과 관련된 특정 계층이 밀집하여 거주하기 때문으로 보인다.

표. 혜화-이화동 일대 학력(가구원)

(단위: 명, %)

	중졸 이하		고졸 이하		전문대 이하		4년제 이하		대학원 이상		합계	
전체	43	12.6	58	29.1	54	27.1	62	31.2	0	0.0	199	100.0
혜화동	23	18.0	45	35.2	33	25.8	27	21.1	0	0.0	128	100.0
이화동	2	2.8	13	18.3	21	29.6	35	49.3	0	0.0	71	100.0

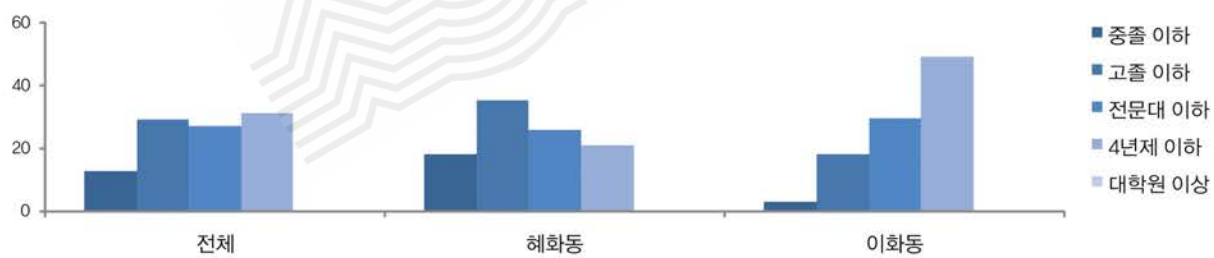


그림. 혜화-이화동 일대 학력(가구원)

고향인식도

혜화-이화동 일대 거주자의 고향인식도에서 대다수가 고향 같다고 인식하고 있으며 다른 대상지의 고향인식도와 비교했을 때 고향 같다는 서울태생의 응답 비율이 높다. 또한 이화동의 경우 서울태생 비율이 타 지역 태생 비율보다 높았고, 대조적으로 혜화동은 타 지역 태생 비율이 서울태생보다 높았는데, 혜화동 타 지역 태생의 고향 같지 않다는 응답비율이 비교적 큰 것으로 나타나고 있다.

표. 혜화-이화동 일대 서울시민 고향인식도(가구원)

(단위: 명, %)

	서울태생 고향이다		서울태생 고향 같지 않다		타지역 태생 고향 같다		타지역 태생 고향 같지 않다		합계	
전체	86	43.2	6	3.0	72	36.2	35	17.6	199	100.0
혜화동	43	33.6	5	3.9	52	40.6	28	21.9	128	100.0
이화동	43	60.6	1	1.4	20	28.2	7	9.9	71	100.0

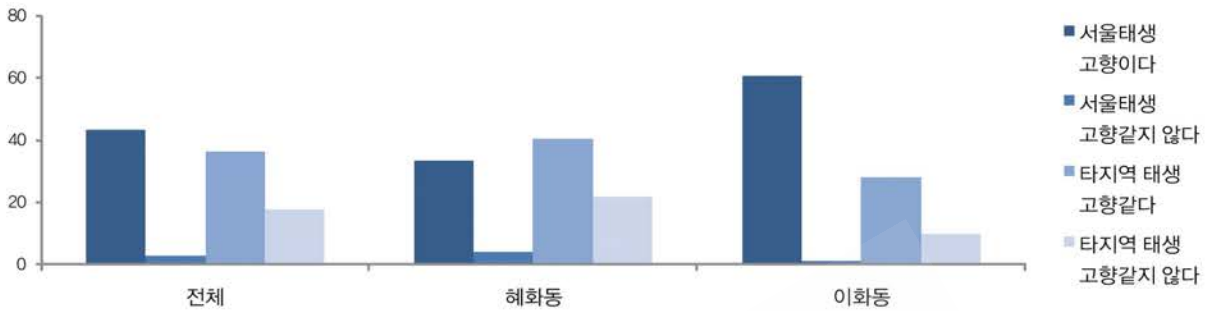


그림. 혜화-이화동 일대 서울시민 고향인식도(가구원)

단체활동 참여경험

혜화-이화동 일대 거주자의 단체활동 참여경험의 경우 친목회·친목계, 동창회·동창모임, 참여한 적 없다, 종교단체, 지역모임·향우회·종친회의 순서로 높았다. 다른 대상지와 비교해 보았을 때 혜화-이화동 일대의 지역모임·향우회·종친회가 가장 높은 비율을 보이고 있다. 동별로 비교했을 때에 이화동에서는 참여한 적 없다가 어떤 단체 활동 참여 경험보다 높게 나왔다.

표. 혜화-이화동 일대 단체활동 참여경험(가구원)

(단위: 명, %)

	친목회·친목계		동창회·동창모임		지역모임·향우회·종친회		인터넷 커뮤니티		각종 동호회		자연봉사 단체		시민운동 단체		노조 및 직능단체		정당		종교 단체		참여한 적 없다		합계	
전체	81	27.2	76	25.5	26	8.7	9	3.0	18	6.0	10	3.4	3	1.0	2	0.7	1	0.3	28	9.4	44	14.8	298	100.0
혜화동	66	30.8	56	26.2	23	10.7	8	3.7	16	7.5	8	3.7	3	1.4	2	0.9	1	0.5	10	4.7	21	9.8	214	100.0
이화동	15	17.9	20	23.8	3	3.6	1	1.2	2	2.4	2	2.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	18	21.4	23	27.4	84	100.0

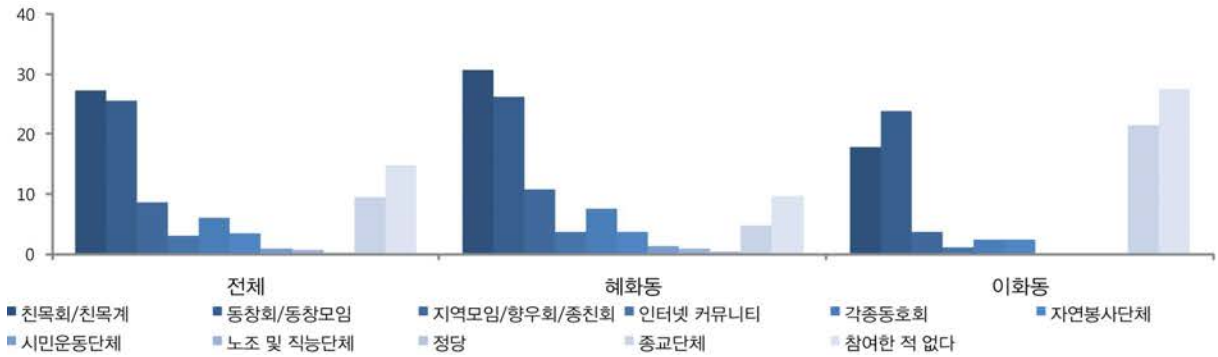


그림. 혜화-이화동 일대 단체활동 참여경험(가구원)

행복지수

혜화-이화동 일대 거주자의 행복지수는 전반적으로 6.5 이하로 나타나며, 건강상태 및 가정생활 만족도가 가장 높고 재정상태 만족도가 가장 낮은 것으로 나타난다. 다른 대상지와 비교했을 때 전체행복지수의 경우 6.1로 가장 낮고 모든 분야에서도 가장 낮은 지수를 나타내며, 동별로 비교했을 때 이화동이 혜화동보다 모든 분야에서 높은 지수를 보인다.

표. 혜화-이화동 일대 행복지수(가구원)

(단위: 명, %)

	건강상태 만족도	재정상태 만족도	친구와의 관계만족도	가정생활 만족도	사회생활 만족도	전체행복 지수
전체	6.5	5.1	6.3	6.5	6.3	6.1
혜화동	6.4	5.1	6.1	6.3	6.0	6.0
이화동	6.6	5.2	6.6	6.7	6.7	6.4

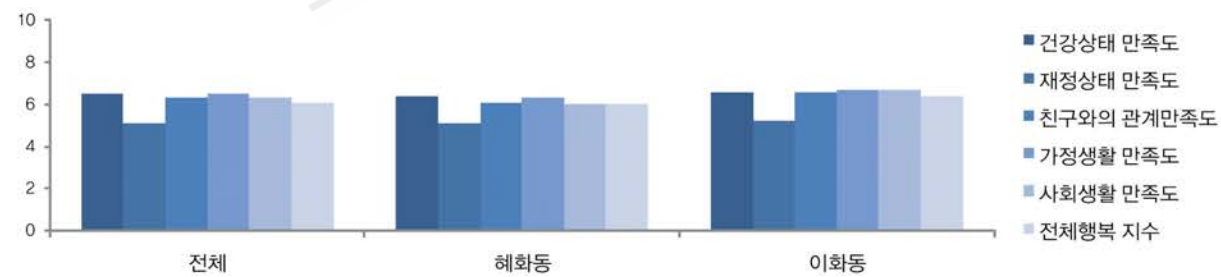


그림. 혜화-이화동 일대 행복지수(가구원)

서울연구원 Seoul Institute

Chapter 3. 해외 네이버후드 사례 고찰

9. 블룸스버리 네이버후드, 런던
10. 카르티에 라탱, 파리
11. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드, 필라델피아
12. 포레스트 힐즈 가든, 뉴욕
13. 텐트시티, 보스턴
14. 해외사례의 시사점

9. 블룸스버리 네이버후드, 런던

9.1. 블룸스버리 네이버후드와 런던

런던에서 블룸스버리 네이버후드의 기능

블룸스버리(Bloomsbury) 네이버후드는 런던의 중심부인 캠던 버로우(Camden Borough)의 남쪽에 위치한다. 블룸스버리 네이버후드는 17~18세기 당시 유행하는 주거개발에 관심을 가진 러셀(Russell) 가문이 개발했다. 이 네이버후드는 일련의 가든 스퀘어(garden square)를 중심으로 조성되었으며 다수의 병원시설, 교육기관, 그리고 호텔 등으로 구성된다.

런던 블룸스버리 네이버후드는 러셀 스퀘어(Russell Square)와 블룸스버리 스퀘어(Bloomsbury Square)를 중심으로 동쪽으로는 우번 플레이스(Woborn Place), 사우스앰턴 로우(Southampton Row), 서쪽으로는 토튼햄 코스트 로드(Tottenham Court Road), 고워 스트리트(Gower Street), 남쪽으로는 하이 홀본(High Holborn), 블룸스버리 웨이(Bloomsbury Way) 등으로 정의된다. 블룸스버리 네이버후드의 경계를 정의하기는 어려우나 대략 부정형 형태로 크기는 1,300×1,400m이며, 면적은 1,820,000㎡(450acre)이다.

런던에서 블룸스버리 네이버후드의 기능은 다음 세 가지이다.

첫째, 블룸스버리는 400년 이상 된 런던의 근대 도시 역사에서 런던의 도시구조의 변화를 주도하고 물리적 환경의 아이덴티티를 정의한 타운하우스(Town House)와 주거형 스퀘어(square)를 도시 네이버후드의 유닛으로 제안하여 완성한 네이버후드이다. 특히 주거형 스퀘어는 개발초기 대토지의 소유자인 귀족들이 주도적으로 개발했으며, 이후 스퀘어에 접한 타운하우스는 당시 민간개발업자가 주도해 완성했다. 이러한 주거형 스퀘어는 현재 런던 주거유닛의 전형이 되었고, 현재도 런던 도심 내 주거활동의 중심부를 구성한다.

블룸스버리 네이버후드의 스퀘어들은 도시와 네이버후드의 구조를 결정하는 매우 중요한 부분이다. 스퀘어들은 여행객들을 끌어들이고, 로컬 커뮤니티의 중심지로 런던에서 거주하고 일하고 휴식하는 시민들에게 유익한 공간을 제공한다. 또한 스퀘어들은 야생생물들의 천국이기도 하다. 도시공원들과 부지 뒤편에 조성된 정원들 사이에 이루어진 녹지망은 블룸스버리 네이버후드의 중요한 연결로로 건물들로 가득 찬 도시에서 휴식공간의 역할을 하고 있다.

둘째, 블룸스버리는 교육 및 의료 관련 시설 등의 도시형 클러스터로서 교육환경의 중심 오픈스페이스로 기능하는 네이버후드이다. 블룸스버리에는 런던 버크벡 칼리지(Birkbeck College of London), 런던대학원(University of London's School of Advanced Study), 런던대학교의 상원하우스 도서관(University of London's Senate House Library), 로열 아트 아카데미(Royal Academy of Dramatic Art), 영국 및 웨일

즈의 법학 칼리지(The College of Law of England and Wales), 런던 현대무용학교(London Contemporary Dance School), 굿 이너프 칼리지(Good enough College), AA건축학교(Architectural Association School of Architecture), 일부 미국 대학의 런던 캠퍼스들(University of California, University of Delaware, Huron University, Florida State University, Syracuse University)이 있다.

또한 영국의학협회(Britishmedical Association)를 중심으로 런던 버크벡 칼리지(Birkbeck College), 런던 대학교의 의학보건 분야 단과대학들(London School of Hygiene and Tropical medicine, School of Oriental and African Studies and the Royal Veterinary College), 영국 약학대학(England School of Pharmacy) 등과 올몽드 스트리트 소아병원(Great Ormond Street Hospital), 국립신경병원(National Hospital for Neurology and Neurosurgery), 런던 칼리지 부속병원(University College Hospital), 로열런던병원(Royal London Homoeopathic Hospital), 이스트맨 치과병원(Eastman Dental Hospital), 국립 이비인후과병원(Royal National Throat, Nose and Ear Hospital) 등이 있다.

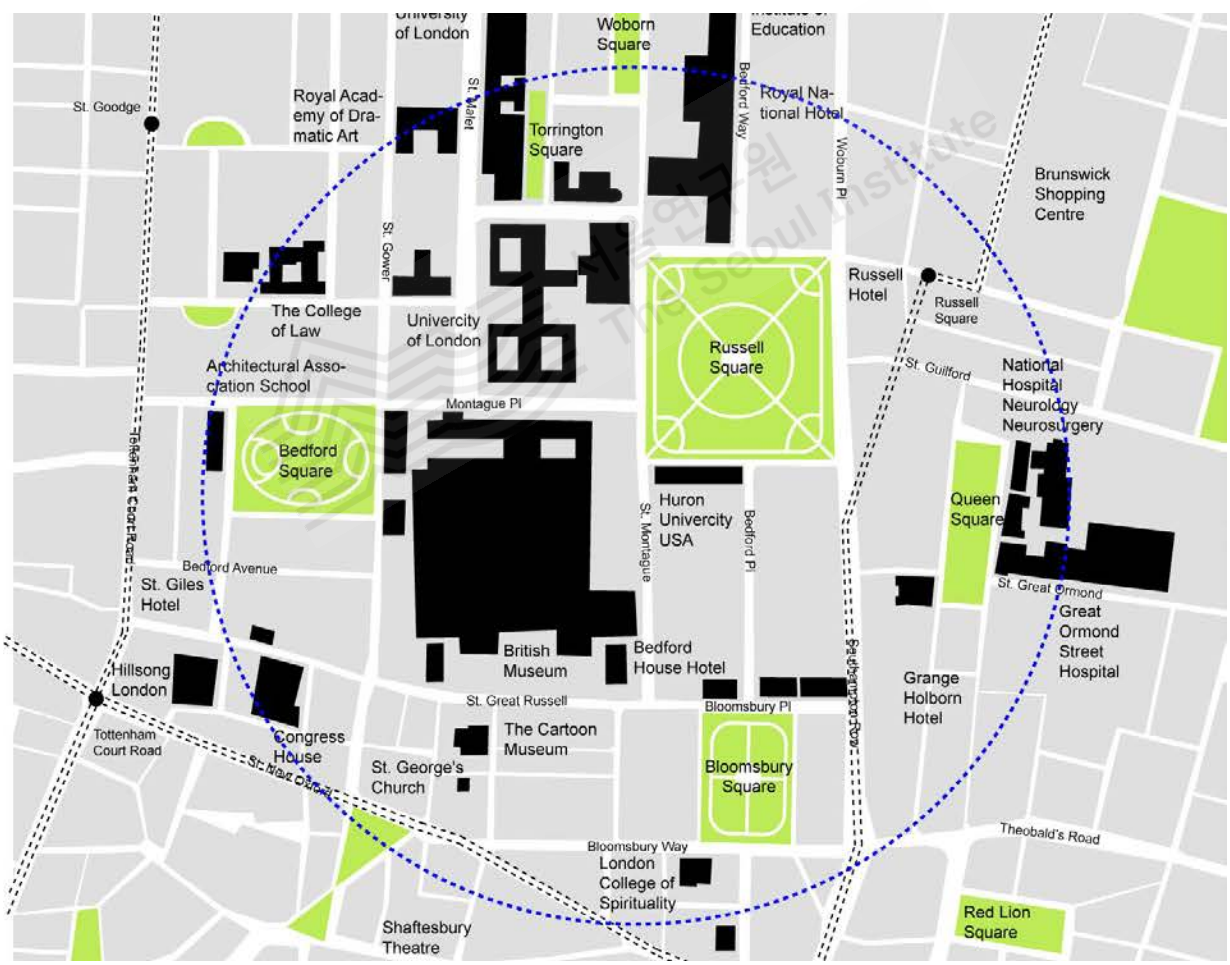


그림. 런던 블룸스버리 반경 400m 보행환경

셋째, 블룸스버리는 방문자를 위한 관광지로 기능하는 네이버후드이다. 블룸스버리 네이버후드에는 영국박물관(Britishmuseum), 초대형호텔, 중소호텔, 쇼핑센터 등이 입지한다.

블룸스버리 네이버후드에 입지한 박물관은 영국박물관, 고대 이집트박물관(Petrie museum of Egyptian Archaeology) 등이 있으며 뮤지움 타번(The museum Tavern), 카툰 뮤지움(The Cartoon museum) 등이 입지해있는 뮤지움 스트리트(Museum Street)가 영국박물관 남쪽에 있다. 한편 블룸스버리의 대표적인 호텔은 러셀 호텔(Russell Hotel), 로열 내셔널호텔(Royal National Hotel), 그랜즈 홀본 호텔(Grange Holborn Hotel), 세인트 길즈 호텔(St Giles Hotel) 등이다. 또한 블룸스버리 주변의 북쪽부에는 제너레이터 런던(Generator London)이라는 영국에서 가장 큰 호텔이 있다. 블룸스버리에는 이러한 비교적 큰 규모의 호텔들뿐만 아니라 타운하우스가 개조된 소규모의 호텔들도 다수 입지해 있다.

블룸스버리 네이버후드의 조성과 확장

블룸스버리 네이버후드의 조성과 확장은 세 단계를 통해 관찰할 수 있다. 첫 번째 단계는 블룸스버리 스퀘어의 조성과 인접부지의 타운하우스 개발이며, 두 번째 단계는 러셀 스퀘어의 조성과 블룸스버리 네이버후드의 확장, 세 번째 단계는 근대적인 러셀 호텔 건립과 대학교 및 공공·준공공기관의 오피스 개발의 침투이다.

블룸스버리 스퀘어의 조성, 타운하우스의 개발

블룸스버리 네이버후드의 가장 초기 기록은 1086년 둠스데이 북(Domesday Book)에 나타난다. 여기에서 블룸스버리 네이버후드는 포도밭과 100마리 돼지를 위한 나무를 가지고 있다고 기록되어 있다. 하지만 1201년에 노르만(Norman) 지주인 윌리엄 드 블레몽드(William de Blemond)가 이곳의 땅을 매입했다는 기록이 발견되었다. 이 기록을 통해서 블룸스버리란 이름은 블레몽드(Blemond)의 땅, 또는 영지라는 블레몽즈버리(Blemondisberi)에서 발전되었다고 전해진다.

14세기 말 에드워드3세(Edward Ⅲ)는 블레몽드의 영지를 매입해 런던의 차터하우스(London Charter house,수도원)에 수여했으나 차터하우스의 수도승들은 그 영지를 그냥 두었다. 이후 16세기에 헨리8세(King Henry Ⅷ)는 그 영지를 왕의 소유권으로 전환해 사우스앰턴 1대 백작(1st Earl of Southampton)인 토마스 위즐리(Thomas Wriothesley, 1505~1550년)에게 수여했다.

1636년에 베드포드 1대 공작(1th Duke of Bedford, 1616~1700년)인 윌리엄 러셀(William Russell)은 블룸스버리 장원(Bloomsburymanor) 소유지에 건축허가(permission to build)를 신청했으나 이 허가는 거절당했다. 이후 코벤트가든 피아자(Covent Garden Piazza)와 링컨스 인 필즈(Lincoln's Inn Fields) 개발 이후 1640년경에 건축허가를 위한 로열 라이센스(Royal License)가 수여되기 시작했다.

서울연구원 The Seoul Institute

한편 본격적인 블룸스버리 스퀘어(Bloomsbury Square) 개발은 사우스앰턴 4대 백작(4th Earl of Southampton)인 토마스 위즐리(Thomas Wriothesley, 1607~1667년)에 의해 시작되었다. 1650년대 후반에 토마스 위즐리는 블룸스버리 스퀘어 개발계획을 수립하여 이 계획에 관해 다시 허가를 협상하였다. 그러나 자신의 대규모 저택 건설과 이와 관련된 네이버후드 스퀘어(residential square)의 주택건설은 스퀘어의 남쪽에만 허가를 받았다. 1660년대 초 토마스 위즐리(Thomas Wriothesley, 1607~1667년)는 블룸스버리의 영지에 블룸스버리 스퀘어를 실제로 조성했다. 블룸스버리 스퀘어는 코벤트가든 피아자(Covent Garden Piazza) 이후에 만들어지기는 했으나 런던에서 처음으로 스퀘어라는 이름을 가지게 된 가든이다. 원래는 사우스앰턴 스퀘어(Southampton Square)로 불렸으며, 블룸스버리 스퀘어(Bloomsbury Square)로 명칭이 바뀌게 된 것은 1669년이었다.

이후 그 구역은 주로 베드포드 3대 공작(3rd Duke of Bedford,1708~1732년)인 위즐리 러셀(Wriothesley Russell)과 같은 지주에 의해서 18세기에 본격적인 네이버후드 조성이 진행되었다. 1730년에 지주들은 블룸스버리 마켓(Bloomsburymarket)을 조성했다. 또한 블룸스버리 스퀘어에는 북쪽의 사우스앰턴 하우스를 기준으로 동쪽엔 알링턴 로우(Allington Row)와 서쪽엔 시무어 로우(Seymour Row)의 주택들이 두 열로 조성되었다. 블룸스버리 스퀘어의 남쪽 면은 버논 스트리트(Vernon Street)라고 불렸으며 후에 블룸스버리 스퀘어의 남동쪽 코너는 버논 플레이스(Vernon Place)로 이름이 유지되었다. 블룸스버리 스퀘어의 반대쪽 면은 상류계급(aristocracy)과 신사계급(gentry)이 살았던 그 당시의 전형적인 테라스 하우스(Terraced Houses)들로 가득 채워졌다.

한편 사우스앰턴 4대 백작(4th Earl of Southampton)인 토마스 위즐리(Thomas Wriothesley, 1607~1667년)의 소유 주택은 그 당시 사우스앰턴 하우스(Southampton House)로 알려졌으나 후에 블룸스버리 스퀘어와 블룸스버리 사유지(Bloomsbury Estate) 휴식처가 사우스앰턴 백작들(Earls of Southampton)과 베드포드 공작들(Dukes of Bedford)과의 결합(Marriage)을 거치면서 스퀘어의 북쪽까지 확장된 후부터는 베드포드 하우스(Bedford House)로 명칭이 변경되었다.

러셀스퀘어의 개발과 블룸스버리 네이버후드의 확장

1800년대 초에는 기존 블룸스버리 스퀘어는 두 가지의 변화를 겪었다. 첫 번째는 1800년대 초기 험프리 렙톤(Humphry Repton)과 건축가 존 내쉬(John Nash)가 블룸스버리 스퀘어의 조경설계를 진행한 것이다. 두 번째는 1800년 베드포드 5대 공작(5th Duke of Bedford)인 프란시스 러셀(Francis Russell, 1765~1802년)이 블룸스버리 스퀘어의 북쪽에 조성된 베드포드 하우스(Bedford House)를 없애고 그 부지에 러셀 스퀘어를 조성하기 시작한 것이다.

이에 따라 두 개의 스퀘어인 블룸스버리 스퀘어와 러셀 스퀘어의 개발로 블룸스버리 네이버후드의 본격적인 주거 네이버후드화가 진행되었다. 특히 블룸스버리 네이버후드는 점차 블룸스버리 스퀘어에서 러셀 스퀘어를 따라 함께 북쪽으로 성장하였다. 현재 우리가 보는 스퀘어와 네이버후드 골격의 주요한 형태는 이 당시에 완성되었다.

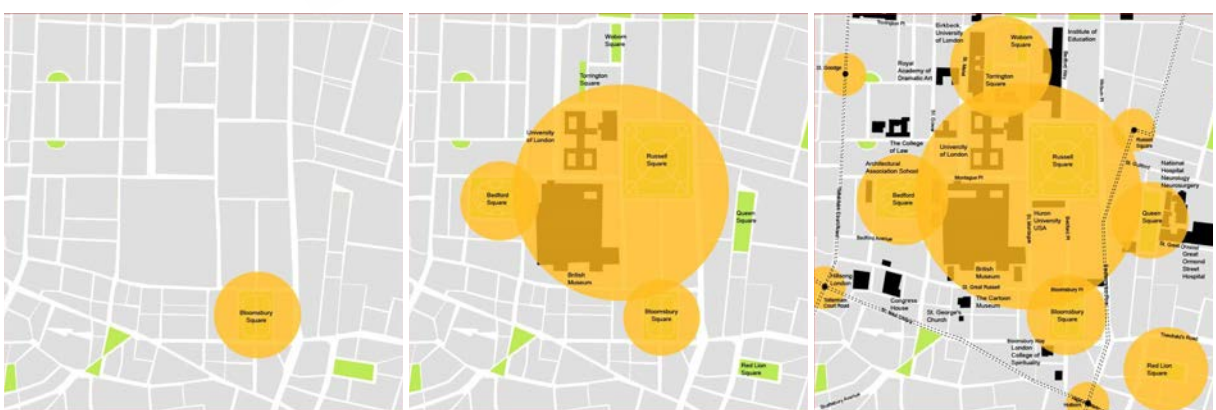
베드포드 백작과 공작들이 런던에 머물렀던 거주지(London seat)인 베드포드 하우스(Bedford House)의 가든 부지 위에 공작의 주도로 새로운 도로들을 구획하면서 러셀 스퀘어가 형성되었다. 베드포드 하우스는 부숴졌고 테라스 하우스들(Terraced Houses)로 대체되었다. 19세기에 블룸스버리의 스퀘어는 더 이상 상류계층에서 유행하지 않고 주로 중산계층(middle class professionals)에 의해 점유되었다. 또한 제임스 버톤(James Burton)은 베드포드 플레이스(Bedford Place)를 조성하여 블룸스버리 스퀘어와 러셀 스퀘어의 중심부를 연결하였다.

한편 러셀 스퀘어를 계획한 험프리 렙톤은 사우스앰턴 하우스 가든(Southampton House Garden)을 설계했으며 이것은 런던 최대의 스퀘어이다. 러셀 스퀘어는 중상계층 가족들(uppermiddle class families)을 주목표로 한 대형 테라스 하우스로 조성되는데 특히 러셀 스퀘어의 남쪽과 동쪽 면에 초기의 테라스 하우스 주택들이 많이 남아 있다.

근대 호텔, 대학교, 기관, 오피스 기능의 침투와 개발

블룸스버리 스퀘어 가든(Square's garden)의 17세기의 건물들은 현재 모두 남아 있지 않지만 18세기에서 19세기 초기의 주택들은 남아 있다. 특히 알링턴 로우(Allington Row)와 시무어 로우(Seymour Row)의 주택들은 1800년에 부서지고 북쪽 면의 베드포드 플레이스(Bedford Place)를 따라 테라스가 추가되면서 현재의 스퀘어가 완성되었다.

한편 블룸스버리 스퀘어의 동쪽부는 20세기 초반에 빅토리아 하우스(Victoria House)라고 불리는 대규모 오피스 빌딩으로 대체되었다. 특히 중산층에 의해 점유되었던 대부분의 건물들은 20세기에 와서는 오피스들로 사용되었다. 또한 동쪽의 초기 주택들은 런던대학교에 의해 점유되었다. 또한 우번 스퀘어는 런던대학교의 단과대학(college) 중 하나인 동양 및 아프리카 연구학교(School of Oriental and African Studies)가 사용하고 있다. 험프리 렙톤(Humphry Repton)에 의해 구획된 19세기 초기 안을 기초로 2002년에 러셀 스퀘어는 새롭게 조경이 단장되었으며, 스퀘어 안의 카페 역시 재개발되었다.



17세기 중심부 19세기 중심부 현재 중심부

그림. 런던 블룸스버리의 조성과 확장

9.2. 런던 블룸스버리 네이버후드의 공간범위

블룸스버리 네이버후드의 중심부와 주변부

블룸스버리 네이버후드는 부정형의 형태로 크기는 1,300×1,400m이며, 면적은 1,820,000㎡(450acre)이다. 블룸스버리 네이버후드는 런던의 중심부인 캠던 버로우(Camden Borough)의 남쪽에 위치한다. 러셀 스퀘어와 블룸스버리 스퀘어를 중심으로 영국박물관 등의 공공기관, 런던대학교와 버크벡 칼리지 등의 교육기관 및 러셀 호텔, 로열 내셔널 호텔 등과 블룸스버리 네이버후드로의 접근을 가능하게 해주는 홀본이나 토튼햄 코트로드와 같은 지하철역 등이 입지한다.

블룸스버리 네이버후드의 공식적인 경계들은 없지만, 이 연구는 사례고찰을 위해 블룸스버리 네이버후드의 경계를 북쪽의 유스튼 로드(Euston Road), 남쪽의 뉴 옥스포드 스트리트(New Oxford Street)와 하이 홀본(High Holborn), 동쪽의 그레이즈 인 로드(Gray's Inn Road), 서쪽의 토튼햄 코트 로드-고워 스트리트(Tottenham Court Road-Gower Street) 등으로 정의했다.

블룸스버리 네이버후드의 중심부의 크기는 500×640m이고 면적은 320,000㎡(79acre)이며, 러셀 스퀘어와 블룸스버리 스퀘어를 중심으로 동쪽의 사우스앰턴 로우, 서쪽의 영국박물관, 런던대학교, 남쪽의 블룸스버리 웨이를 포함한 A구역으로 표시하였다.

블룸스버리 네이버후드의 중심부 동쪽의 주요한 남북도로는 사우스앰턴 로우--우번 플레이스(Southampton Row-Woburn Place)로 북쪽부에서부터 타비스톡 스퀘어(Tavistock Square), 러셀 스퀘어(Russell Square)를 연결하며, 북쪽의 유스튼(Euston), 소머스 타운(SomersTown)과 남쪽의 하이 홀본(High Holborn)을 연결한다. 또한, 사우스앰턴 로우--우번 플레이스의 동쪽부에는 브런스윅 쇼핑센터(Brunswick Shopping Centre)와 영화관, 그리고 코람스 필즈(Coram's Fields) 레크리에이션 구역이 입지한다. 특히 사우스앰턴 로우--우번 플레이스의 도로상에는 로열 내셔널 호텔(Royal National Hotel), 러셀 호텔(Russell Hotel) 등의 대형 호텔들이 입지한다. 사우스앰턴 로우--우번 플레이스의 서쪽부에는 교육기관들, 박물관들, 그리고 중심을 구성하는 러셀 스퀘어, 블룸스버리 스퀘어 등 일련의 스퀘어가 입지한다. 블룸스버리 네이버후드의 중심부 서쪽의 주요한 남북도로는 고워 스트리트(Gower Street)이며 베드포드 스퀘어의 남쪽 도로인 쉐프츠버리 애비뉴(Shaftesbury Avenue)로 향해 가는 일방통행 도로이다. 고워 스트리트를 따라 타운하우스 형태의 건물들이 호텔, 레스토랑, 주거 등으로 사용되고 있으며 영국 및 웨일즈의 법학 칼리지, 로열드라마 아카데미 등 일련의 교육기관이 입지한다.

한편, 넓은 의미에서의 블룸스버리 네이버후드의 주변부의 크기는 950×1,000m로 면적은 950,000㎡(235acre)이다. 주변부의 범위는 베드포드 스퀘어, 퀸 스퀘어, 우번 스퀘어, 토링톤 스퀘어와 레드 라이온 스퀘어(Red Lion Square)를 포함하며, 블룸스버리 내에 입지한 런던 지하철인 홀본, 러셀 스퀘어, 토튼햄 코트 로드, 구즈 스트리트(Goodge Street)을 포함한 a구역으로 표시하였다.

동쪽부로는 클러켄웰(Clerkenwell)과 코람스 필즈(Coram's Fields), 서쪽부로는 피츠로비아(Fitzrovia)와 소호(SoHo), 남쪽부로는 코벤트 가든(Covent Garden), 북쪽부로는 소머스 타운(Somers Town)과 리젠트 파크(Regents Park), 세인트 판크라스(St. Pancrase)를 포함해 볼 수 있다. 특히, 코람스 필즈의 북쪽부에는 주로 낮은 블록들로 이루어져 있고, 사적이고 사회적인 주거유닛으로 구성되며, 보통 킹즈 크로스(King's Cross)나 세인트 판크라스의 부분으로 간주된다. 블룸스버리 네이버후드 주변부의 동쪽부에는 주택, 올몽드 스트리트 소아병원(Great Ormond Street Hospital)이 있고, 그래이트 올몽드 스트리트(Great Ormond Street)를 포함하며, 테오발즈 로드(Theobalds Road)에서 하이 홀본(High Holborn) 방향으로 상업·업무구역이 형성되어 있다.

블룸스버리 네이버후드 거주민의 프로파일

2003년 기준 UK Census에 의하면 블룸스버리의 거주유닛(census dwelling unit)은 약 4,388명이다. 한편 네이버후드 거주민의 상세한 프로파일 데이터는 이용이 불가능하다.

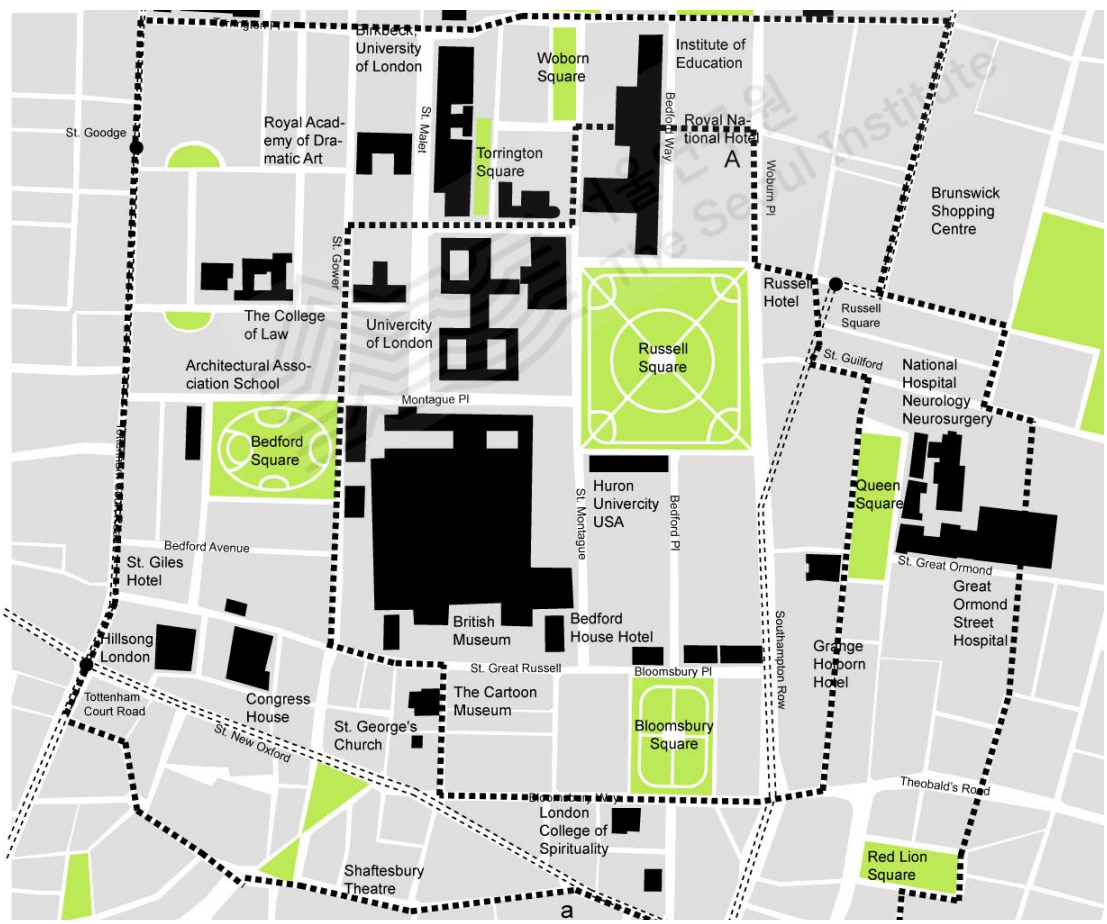


그림. 런던 블룸스버리 네이버후드의 공간범위

9.3. 블룸스버리 네이버후드의 보행환경과 주변과의 연계

블룸스버리 네이버후드의 보행네트워크와 오픈스페이스

현재 블룸스버리 네이버후드의 스퀘어들은 도시의 보행 네트워크를 결정하는 매우 중요한 부분이다. 먼저 블룸스버리의 스퀘어들은 로컬 커뮤니티의 중심지로 런던에서 거주하고 일하고 휴식하는 시민들에게 유익한 공간을 제공하며 여행객들을 끌어들인다.

런던을 비롯한 다른 유럽도시들에는 다수의 대규모 시민공간(civic space)이 있으나 런던의 레지덴셜 스퀘어(Residential Square)는 주거지를 위해 개발되었다는 점에서 다른 도시에 있는 시민공간과는 다르다. 규모와 기능상 하나의 네이버후드 유닛으로 정착되었다는 독특한 특징을 가지며 런던 도시환경의 특성과 네이버후드의 구성을 정의하는 대표적인 도시환경요소이다. 런던의 레지덴셜 스퀘어는 폭과 가로가 약 170×170m 크기의 오픈스페이스를 의미하며 가든 스퀘어(garden square)라고도 불리는데 런던에는 약 600개가 있다.

런던의 레지덴셜 스퀘어는 영국 특유의 전통적인 로우하우스(Row House) 또는 테라스 하우스(Terrace House)가 1600년대 사회현상, 사회변화와 함께 '타운하우스(Town House)'로 변화된 일련의 주거유닛이란 건축설계언어와 '스퀘어(Square)'라는 이탈리아 르네상스 건축양식으로부터 빌려 온 오픈스페이스 형태가 하나로 조합되어 완성된 독특한 런던의 도시설계언어이다. 이들은 도시 중심지에 가장 널리 퍼져 있는 공간유형이지만 교외지역에서도 흔히 찾아볼 수 있다. 런던의 스퀘어들은 거의 대부분이 사유지로 속해 있지만 다수의 스퀘어가 현재 일반인들에게 개방되어 있다.

표. 런던에 분포하는 레지덴셜 스퀘어 특징

구분	특징
러셀 스퀘어(Russell Square)	스퀘어 내 정원은 본래 험프리 렙톤이 디자인 크고 정연하며, 러셀 호텔, 러셀 스퀘어 튜브 스테이션(Russell Square Tube Station)과 인접
베드포드 스퀘어(Bedford Square)	1775~1783년 사이에 조성 조지안 타운하우스(Georgian Town Houses)가 둘러싸고 있음
블룸스버리 스퀘어 (Bloomsbury Square)	작은 원형의 가든으로 이전에는 주변에 빅토리아 하우스(Victorian House)와 대법관저택 등 조지안 왕조 시대의 건물들이 배치되어 있었음
퀸 스퀘어(Queen Square)	국립신경병원을 포함한 다수의 병원 입지
고든 스퀘어(Gordon Square)	런던대학교의 소유로 대중에게 개방 과거 유명한 경제학자인 존 메이너드 케인스(John maynard Keynes)의 저택
우번 스퀘어(Woburn Square) 토링톤 스퀘어(Torrington Square)	런던대학교의 부속시설
타비스톡 스퀘어(Tavistock Square)	영국의료협회(British medical Association) 입지
맥렌버그 스퀘어 (Mecklenburgh Square)	코람스 필즈(Coram's Fields)의 동쪽에 입지 현지 주민이용을 위해 폐쇄된 사적인 스퀘어
브런즈윅 스퀘어(Brunswick Square)	현재 약학 대학과 파운딩 뮤지움(Foundling museum)의 부속시설

공공 스퀘어는 열악한 도시에 레크리에이션과 녹지 공간을 제공함으로써 더욱 많은 사람들이 즐길 수 있는 공간을 제공하고 있다. 특히 블룸스버리의 민간 스퀘어에서는 오픈 가든스퀘어 위크엔드(Open Garden Squares Weekend)와 같은 이벤트들이 매년 열려 시민들의 접근이 가능해지고 있다.

블룸스버리 네이버후드에는 런던의 조지안(Georgian) 스퀘어와 빅토리안(Victorian) 스퀘어들이 입지한다. 특별히 일정한 형식을 갖춘 스퀘어들의 형태는 숲으로 우거진 오픈스페이스를 만들고 가로들을 질서 있게 정돈하며 네이버후드의 삶의 질을 지속적으로 향상시켰다.

블룸스버리 네이버후드는 런던 지하철로 접근이 가능하며 실제 블룸스버리 중심에 입지한 지하철역은 러셀 스퀘어와 유스튼(Euston)이다. 한편 블룸스버리 주변에는 유스튼, 구즈 스트리트(Goodge Street), 워렌 스트리트(Warren Street), 토튼햄 코트 로드(Tottenham Court Road), 홀본(Holborn), 챈서리 랜(Chancery Lane), 킹스 크로스 세인트 판크라스(King's Cross St. Pancras) 등 지하철역이 입지한다.

블룸스버리 네이버후드에 인접한 철도역은 북쪽에 인접한 유스튼, 킹스 크로스 세인트 판크라스역 등이며 2007년 유로스터(Eurostar)역이 세인트 판크라스로 옮겨져와 파리와 브뤼셀과 직접 연결되었다.

그림. 런던 블룸스버리의 러셀 스퀘어 지하철역
현장촬영 : 2010. 06.[1)]

1) 이하 대상지 현황 사진은 2003년 6월, 2010년 6월에 현장을 촬영한 자료이다.

블룸스버리 네이버후드에는 총 12개 이상의 버스노선이 남쪽으로는 고워 스트리트, 북쪽으로는 러셀 스퀘어를 지나 운행한다. 특히 7번 노선은 그레이트 러셀 스트리트(Great Russell Street)을 따라 영국 박물관(British museum)과 러셀 스퀘어를 지나간다. 또한 현재 잔존한 13개의 택시기사 휴게소가 러셀 스퀘어에 있다.

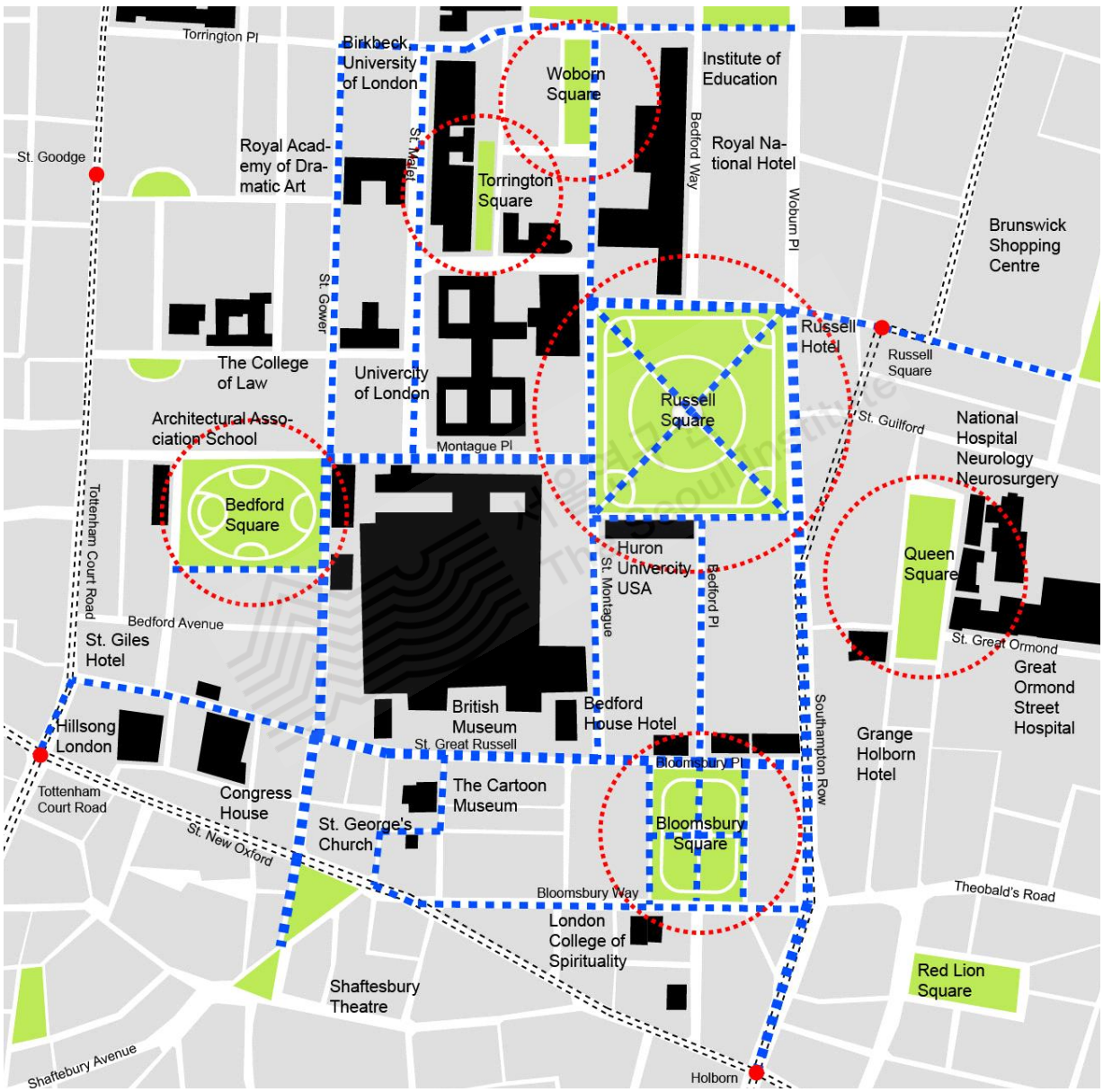


그림. 런던 블룸스버리 네이버후드의 보행네트워크

블룸스버리 네이버후드의 공공 · 상업 · 주거 기능 간의 공간연계

블룸스버리 네이버후드에는 박물관, 교육기관, 대학교, 의료기관, 미술관 등의 다양한 기관과 백화점, 상가, 호텔 등의 상업시설들이 사우스앰턴 로우와 블룸스버리 스퀘어, 러셀 스퀘어를 중심으로 집중되어 있다.

이들은 두 개의 스퀘어를 중심으로 반경 400m의 보행권 내에 모두 연결된다. 특히 이들은 배후 블록의 소가로를 따라 조성된 타운하우스와 주거, 교회 등과도 연결된다.

교육 및 대학기관 시설

먼저 블룸스버리에는 대학 주요 행정 건물들과 런던대학교 상원하우스 도서관(University of London's Senate House Library), 런던 버크벡 칼리지, 런던대학교 교육학 연구소(University of London's Institute of Education), 런던대학교의 의학보건 분야 단과대, 영국약학학교, 런던대학교 수의학대와 런던 칼리지, 영국 및 웨일즈의 법학 칼리지(The College of Law of England and Wales), 런던 현대무용학교(London Contemporary Dance School), 굿이너프 칼리지(Good enough College)가 있다. 또한 런던대학원(University of London's School of Advanced Study), 베드포드 스퀘어에 있는 AA건축학교(Architectural Association School of Architecture), 그 외 여러 미국 대학의 런던 캠퍼스들이 있다.

박물관 · 미술관

블룸스버리 중심에 입지한 영국박물관(British museum)은 블룸스버리 스퀘어의 서북쪽에 입지한다. 초기 몽테뉴 하우스(Montagu House)가 있던 곳에 조성된 영국박물관은 1753년에 설립된 세계에서 가장 오래된 박물관이며, 대중을 위해 1759년 처음 개방되었다.

또한 브런즈윅 스퀘어(Brunswick Square) 주변에는 파운딩 뮤지움(Foundling museum)이 있다. 한편 도우티 스트리트(Doughty Street) 근처에는 디킨즈 뮤지움(Dickens museum)이 있다. 그리고 고워 스트리트(Gower Street) 근처에는 페트리 뮤지움(Petrie museum)과 런던 칼리지의 동물학 및 비교해부학(University College London of Zoology and Comparative Anatomy)의 그랜트 뮤지움(Grant museum)이 있다. 뮤지움 마일(Museum mile)은 블룸스버리 안에 많은 박물관들이 있는 길이다.

교회

블룸스버리에는 세인트 조지 교회(St. George's Church), 그리스도교회(Church of Christ the King), 세인트 판크라스 교회(St. Pancras New Church) 등 유명한 교회가 입지한다. 세인트 조지 교회는 남쪽 블룸스버리 웨이(Bloomsbury Way)에 위치하고 1716년과 1731년 사이 니콜라스 혹스무어(Nicholas Hawksmoor)가 지었으며 코린티안(Corinthian)양식의 큰 기둥 여섯 개와 고대 로마 양식의 현관이 있다.

라파엘 브랜든(Raphael Brandon)이 1853년 설계한 그리스도교회는 가톨릭 교회로서 고든 스퀘어(Gordon Square)와 인접하며 초기 영국의 건축 양식인 네오고딕양식으로 건축되었다. 유스튼 스테이션(Euston station)과 가까운 북쪽 경계에 위치한 세인트 판크라스 교회는 1822년에 완공되었으며 에렉테움 신전(Temple of the Erechtheum)의 “porch of the maidens”을 바탕으로 한 남북의 여인상으로 유명하다.

병원 · 의료

블룸스버리의 병원·의료시설에는 퀸 스퀘어를 중심으로 국립신경병원과 로얄 런던병원(Royal London Homoeopathic Hospital)이 있으며, 올몽드 스트리트 소아병원(Great Ormond Street Hospital)과 유니버시티 칼리지 병원(University College Hospital)이 있다. 이스트맨 덴탈 병원(Eastman Dental Hospital)은 국립 이비인후과병원(Royal National Throat, Nose and Ear Hospital)과 가까운 그레이즈 인 로드(Gray’s Inn Road) 근처에 입지해 있다.

호텔

블룸스버리의 대표적인 호텔은 러셀 호텔, 로열 내셔널호텔, 그랜즈 홀본 호텔, 세인트 길즈 호텔 등이다. 또한 블룸스버리 주변의 북쪽부에는 제너레이터 런던(Generator London)이라는 영국에서 가장 큰 호텔이 있다. 블룸스버리에는 이러한 비교적 대규모 호텔들뿐만 아니라 소규모 호텔들도 입지해 있다.

이러한 호텔들은 블룸스버리 내에 위치한 지하철역과 스퀘어를 중심으로 입지한다. 그 중에서도 특히 소규모의 호텔들은 베드포드 플레이스(Bedford Place)와 사우스앰턴 로우(Southampton Row)를 따라 집중되어 있다. 또한 호텔들은 런던대학교, 영국박물관 등 교육기관들이 위치한 고워 스트리트, 그레이트 러셀 스트리트 등을 따라 형성되어 있다. 특히 블룸스버리 스퀘어 주변 서쪽부에는 1898년 건축가 피츠로이 돌(C. Fitzroy Doll)에 의해 설계된 러셀 호텔과 런던대학교의 행정 본부, 공공 도서관이 입지하고 있다.

상가 · 업무시설

블룸스버리의 쇼핑센터로는 러셀 스퀘어 북쪽부에 입지한 브런즈윅 센터(Brunswick Centre)가 있다. 블룸스버리 내의 카페, 레스토랑, 시장 등은 사우스앰턴 로우와 지하철역인 홀본, 러셀 스퀘어에 집중되어 있는 호텔들을 따라 형성되어 있다.

블룸스버리의 업무시설은 영국박물관과 러셀 스퀘어를 중심으로 한 주변부에 형성되어 있으며 특히, 사우스앰턴 로우와 블룸스버리 웨이 교차점에 집중되어 있는데 그 중에서도 로이드 뱅크(Lloyds Bank) 오피스는 블룸스버리 스퀘어 동쪽에 위치한다. 또한 예전 시장 부지였던 영국박물관 남쪽의 블룸스버리 웨이, 서쪽의 버리 플레이스(Bury Place)가 교차하는 지점에 현재 많은 업무시설이 들어서 있다.

그림. 런던 블룸스버리의 테라스하우스가 개조된 호텔

그림. 런던 블룸스버리의 브런지윅 쇼핑센터 정면

타운하우스

블룸스버리 네이버후드의 물리적 공간을 형성하는 테라스하우스인 타운하우스는 러셀 스퀘어의 남쪽 부인 시무어 로우, 앨링턴 로우와 블룸스버리 스퀘어와 러셀 스퀘어를 연결해 주는 베드포드 플레이스를 따라 형성되어 있다.

또한 블룸스버리 스퀘어와 베드포드 스퀘어 등 블룸스버리의 주요한 스퀘어를 중심으로 상가, 호텔, 오피스 등 다양한 용도로 사용되고 있는 타운하우스들이 있다. 러셀 스퀘어와 블룸스버리 스퀘어 사이에 있던 베드포드 하우스는 19세기 초반 철거되고 현재와 같은 테라스 하우스들로 대체되었다. 베드포드 플레이스의 양측인 시무어 로우, 앨링턴 로우에 위치한 타운하우스 건물들 중에서 일부는 현재 소규모 호텔로 사용되고 있다.

예술

블룸스버리 네이버후드에서 블룸스버리 그룹(Bloomsbury Group)은 작가, 지식인, 철학자, 예술가들의 모임이었다. 이들은 20세기 전반기 동안 런던 블룸스버리에서 작품을 만들고 공부했다. 그들의 작품은 문학, 미학, 비평, 경제학뿐만 아니라 현대적인 태도에 영향을 미쳤다. 가장 잘 알려진 멤버는 버지니아 울프(Virginia Woolf), 존 케인즈(John Keynes), 로저 프라이(Roger Fry) 등이다. 또한 영국의 유명한 출판사인 페이버 앤 페이버(Faber & Faber)는 퀸 스퀘어에 있다.

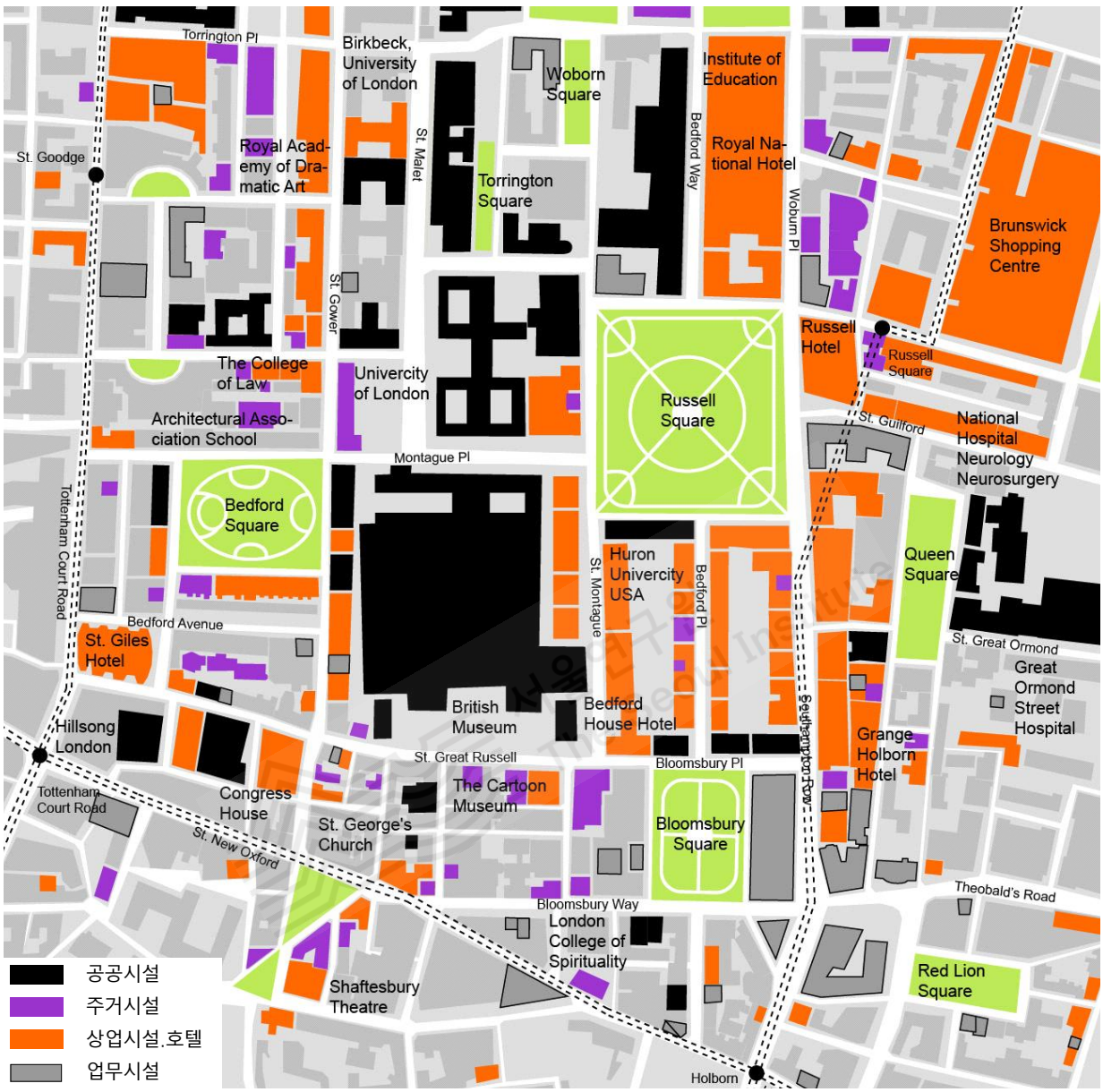


그림. 런던 블룸스버리의 상업, 호텔, 공공, 오피스, 주거 기능

9.4. 블룸스버리 네이버후드의 물리적 환경 특성

블룸스버리 내 스퀘어의 형태와 규모

블룸스버리 네이버후드 내 스퀘어

블룸스버리에는 간간히 정사각형, 원형, 직사각형 형태의 가든 스퀘어들이 네이버후드의 기능적, 상징적 중심부를 구성하며 구심성을 가진다. 블룸스버리의 스퀘어는 폭과 가로가 약 100×100m(오차범위±80m) 규모의 오픈스페이스를 의미한다. 어떤 스퀘어의 형태는 정확한 정사각형이 아닐 뿐더러 직사각형도 아닌 경우도 있다. 블룸스버리 네이버후드 내 스퀘어와 각각의 규모는 아래와 같다.

표. 블룸스버리 내 스퀘어 규모

구분	규모(가로×세로)	구분	규모(가로×세로)
베드포드 스퀘어 (Bedford Square)	120×80	그로베너 스퀘어 (Grosvenor Square)	175×120
벨그래이브 스퀘어 (Belgrave Square)	145×140	하노버 스퀘어(Hanover Square)	50×70
버클리 스퀘어(Berkley Square)	70×170	소호 스퀘어(Soho Square)	70×70
블룸스버리 스퀘어 (Bloomsbury Square)	70×120	새인트 재임시스 스퀘어 (St. James's Square)	90×100
케빈디쉬 스퀘어 (Cavendish Square)	90×100	링컨스 인 필드 (Lincolns Inn Fields)	200×55
클랩톤 스퀘어(Clapton Square)	135×50	포트먼 스퀘어(Portman Square)	140×90
피츠로이 스퀘어 (Fitzroy Square)	80×80	퀸 스퀘어(QueenSquare)	30×100
골든 스퀘어(Golden Square)	50×45	러셀 스퀘어(Russell Square)	160×165

블룸스버리 스퀘어

블룸스버리 스퀘어는 크기가 70×118m(가로×세로)이며, 남-북으로 장방형의 직사각형의 형태를 가진다. 그리고 블룸스버리 스퀘어는 프렌치 르네상스(French Renaissance) 양식을 모델로 조성되었다. 한편 1800년대 초 험프리 렙톤(Humphry Repton)과 존 내쉬(John Nash)가 스퀘어의 보수를 위하여 계획을 수립하였다. 블룸스버리 스퀘어는 새로운 계획으로 2003년 대대적으로 보수되었다.

이 스퀘어 중심의 타원 형태는 베드포드 하우스가 17세기 조경가인 존 이브린(John Evelyn, 1620~1706년)에 의해 인용된 것을 보여준다. 북쪽에는 찰스 제임스 폭스(Charles James Fox, 1749~1806년)의 동상이 있다.

블룸스버리 스퀘어의 동쪽에는 로이드 뱅크가 입지해 있고 서쪽부에도 주거, 오피스용도의 건물들이 입지해 있다. 또한 블룸스버리 스퀘어 지하에는 주차장이 있으며 지하주차장으로 들어가는 입구는 블룸스버리 스퀘어의 서쪽에 위치한다.

그림. 런던 블룸스버리 스퀘어

그림. 런던 블룸스버리 스퀘어의 로이드 뱅크

그림. 런던 블룸스버리 스퀘어의 지하주차장 입구

그림. 런던 블룸스버리 스퀘어 전경

그림. 런던 블룸스버리 스퀘어 전경

러셀 스퀘어(Russell Square)

러셀 스퀘어는 크기가 160×162m이고, 면적은 25,600㎡(6.3acre)로, 대략 정사각형의 형태를 가지며 이 역시 프렌치 르네상스양식으로 조성되었다. 러셀 스퀘어를 둘러싼 도보의 폭은 3.5m이고, 도로폭은 14m로 2, 3차선이며, 러셀 스퀘어의 서쪽과 북쪽으로는 런던대학교, 런던 의과대학, 영국박물관 등 교육기관이 입지해있고, 동쪽과 남쪽으로는 러셀 호텔, 그레이트 홀본호텔 등과 퍼스트 클래스 카페 같은 상가들이 입지해 블룸스버리 네이버후드에서 보행네트워크의 중심이 되고 있다.

러셀 스퀘어는 런던시 캠던 버로우에 의해 관리되고 베드포드의 사유지(Bedford Estate)로 남아 있는 자유보유지(free hold)이며, 런던 캠던 버로우(London Borough of Camden)에서는 동성애자들의 성행위와 같은 "금지 행위"를 규제하기 위해 러셀 스퀘어의 야간출입을 통제한다.

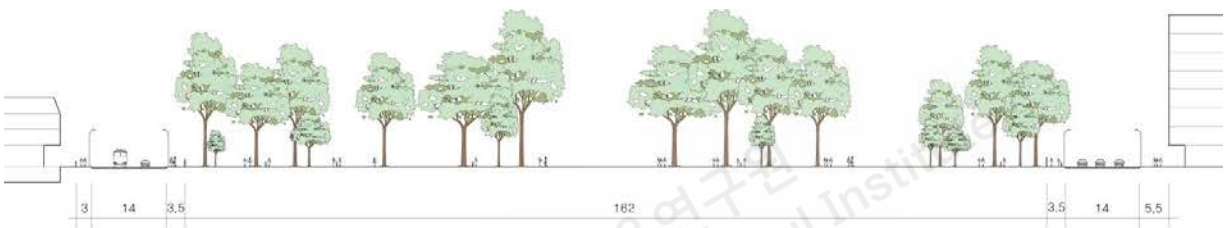


그림. 러셀 스퀘어의 가로단면과 건물전면공간

표. 러셀스퀘어 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	14m(50ft), 14m(50ft)	건물높이	상업건물 16m(52ft, 5 floors), 상업건물 285m(935ft, 8 floors)
보도폭	상업건물 3m(10ft), 상업건물 5.5m(18ft)	전면건물용도	상업건물, 상업건물

그림. 런던 블룸스버리의 러셀 스퀘어

그림. 런던 블룸스버리의 러셀 스퀘어

서울연구원 The Seoul Institute

그림. 런던 블룸스버리의 러셀 스퀘어 전경

그림. 런던 블룸스버리의 러셀 스퀘어 전경

베드포드 플레이스와 사우스앰턴 로우

베드포드 플레이스(Bedford Place)는 러셀 스퀘어와 블룸스버리 스퀘어를 이어주는 도로이며 길이 약 220m, 폭 10m인 2차선 도로이다. 베드포드 플레이스를 따라 카페, 레스토랑 등의 상가들과 3~5층의 타운하우스 주거형식의 호텔들이 입지해 있다.

사우스앰턴 로우(Southampton Row)는 길이 0.7km, 폭은 대략 11m의 3차선 도로이고 북쪽으로는 우번 플레이스와 연결되어 있으며, 북쪽에서부터 타비스톡 스퀘어(Tavistock Square), 러셀 스퀘어, 블룸스버리 스퀘어를 연결한다. 사우스앰턴 로우의 가로변에는 데니스(Denises), 로즈마리 레스토랑(Rosemarys Restaurant), 카페 르 피아스(Café le Pias) 같은 상가들과 코츠랜 극장(Cochrane Theatre) 등이 입지해 가로환경, 스퀘어와 함께 문화와 휴식을 즐길 수 있다. 또한 런던 지하철 러셀 스퀘어역과 홀본역이 인접하여 보행자들을 자연스레 블룸스버리 네이버후드로 이끌고 있다.

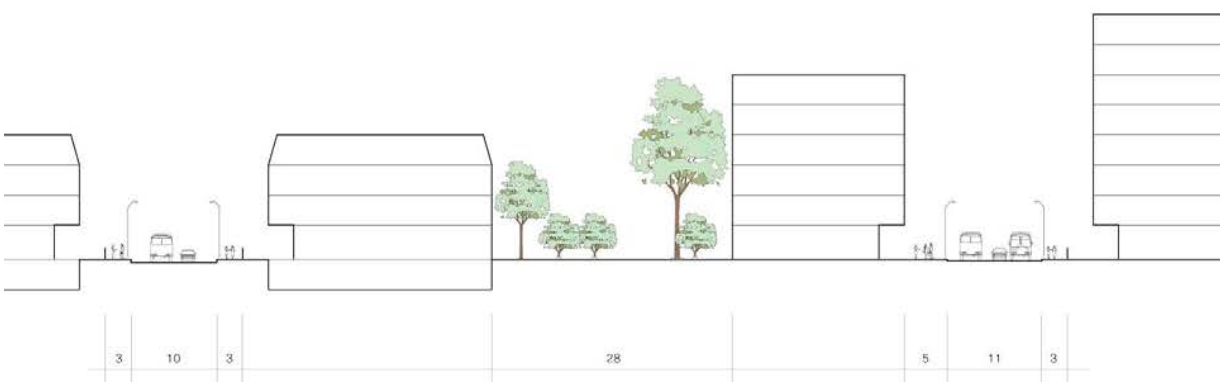


그림. 베드포드 플레이스(Bedford Place)와 사우스앰턴 로우(Southampton Row)의 가로단면과 건물전면공간

표. 베드포드 플레이스 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	10m (32ft)	건물높이	상업건물 18m(60ft, 5 floors), 상업건물 18m(60ft, 5 floors)
보도폭	상업건물 3m(10ft), 상업건물 3m(10ft)	전면건물용도	상업건물, 상업건물

표. 사우스앰턴 로우 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	11m (36ft)	건물높이	상업건물 215m(700ft, 6 floors), 상업건물 285m(935ft, 8 floors)
보도폭	상업건물 5m(16ft), 상업건물 3m(10ft)	전면건물용도	상업건물, 상업건물

그림. 런던 블룸스버리의 베드포드 플레이스

그림. 런던 블룸스버리의 사우스앰턴 로우

블룸스버리 테라스하우스의 형태와 크기

블룸스버리 타운하우스의 소개

블룸스버리 네이버후드의 물리적 환경의 특성을 결정하는 요소는 무엇보다 테라스하우스(Terrace House)의 건축적 특성과 가로, 스퀘어를 중심으로 한 도시환경의 조화이다.

블룸스버리 네이버후드의 도시블록은 부정형의 사다리꼴 형태의 주거블록으로 구성되며 이들 주거블록의 크기는 다양하나 대략 50×140m의 크기를 가진다. 이러한 주거블록에는 대략 6×15m의 크기를 가진 필지가 35~40개 수용된다.

한편 테라스하우스라는 명칭은 조지안(Georgian) 시대 후기의 영국 건축가에 의해 만들어진 가든 테라스(garden terrace)로부터 유래되었다. 조지안 시대 후기의 영국 건축가들은 통일된 정면과 일정한 높이를 가지고 열을 이루면 전체적인 조화를 이루는 주택들로 이루어진 가로들(street)을 묘사할 때 테라스(terrace)라는 명칭을 사용하였다.

1660년대 런던 대화재로 당시 런던의 2/3가 불에 타면서 도시가 황폐해짐에 따라 짧은 기간 안에 도시를 재건하기 위해 당시의 로우하우스보다 경제적인 테라스하우스를 짓게 되었다.

영국에서 통일된 파사드의 건축양식을 가지고 있는 주택들이 가로전면공간과 가로환경을 형성한 것은 런던 대화재 이후 위그노 엔트러프러너 니콜라스 바본(Huguenot entrepreneur Nicholas Barbon)에 의해 재건된 가로에서 처음으로 나타났다.

런던의 당시 테라스하우스는 측벽을 공유하기 때문에 로우하우스보다 같은 면적의 토지 위에 더 많은 주택을 지을 수 있어서 경제적이었고 건설비용이 적게 들며 빨리 지을 수 있었지만 공간이 좁은 것이 단점이었다. 개발 초기에는 오픈스페이스가 없었기 때문에 이러한 단점을 보완하기 위해 후에 스퀘어 등의 요소를 삽입하게 되는데 즉, 오픈스페이스가 먼저 만들어진 것이 아니라 주택이 만들어지고 그 후에 오픈스페이스가 들어서게 된다.

이렇듯 중앙에 오픈스페이스를 공유하고 있음에 따라 테라스하우스는 사회계층을 분화시켜주는 주거시스템이었으며 오픈스페이스를 통해 공공성이 어느 정도 유지될 수 있었다. 또한 초기 지방에서 거주하는 귀족들이 도시에 의회모임 등의 행사 등이 있을 때 잠시 머무르는 장소로 사용되었다.

테라스하우스에는 주거유닛뿐만 아니라 작업장, 사무실, 상점, 태번즈(taverns) 등이 있는데 타운하우스가 사용되지 않는 기간 동안, 즉 귀족들이 지방에 거주하는 기간 동안에는 임대를 해주거나 그냥 비워두었다. 정면이 좁고 측면이 긴 평면을 가지고 있었기 때문에 단층으로 필요한 공간을 마련하기에는 무리가 있었고 당시에는 엘리베이터가 없어 이동 시 불편하였으므로 3~5층의 높이로 지었다.

한편 1667년 재개발 조항은 런던의 주거유닛의 높이를 2층, 3층, 4층으로 분화하여 건물이 입지한 도로의 위계와 템즈강과의 인접성을 근거로 규제하기 시작했다.

테라스하우스의 건축양식 : 조지안 건축양식과 빅토리안 건축양식

런던 대화재 이후 영국에서는 주택을 지을 때 불에 잘 타는 나무의 사용을 금지하고 벽돌을 사용하도록 했기 때문에 테라스하우스에는 붉은 벽돌을 주재료로 사용하는 조지안 양식이 적용되었다.

궁전에 면해 있는 로우하우스를 다루는 조지안(Georgian) 양식은 박공지붕(pediment)을 공유하며 정면에 기둥이 놓인 중심 주택들을 두는 것이었다. 이러한 조지안 양식은 런던의 그로베너 스퀘어(Grosvenor Square, 1727년)와 바트(Bath)의 퀸 스퀘어(Queen Square, 1729년)에서 처음으로 나타났다. 조지안 양식의 엄격한 규칙(sober regularity)을 따르는 현상은 1720년부터 팔라디안 리바이벌(Palladian revival)에 의해 넓게 뻗어 나갔다. 이러한 조지안 테라스의 엄격함은 현재까지 그 증거가 남아 있다. 각각의 주택들은 서로 경쟁하지 않고 조화를 이루지만 전체 구성에서는 하위(subordinate)를 이룬다. 각기 다른 건물이 대립되지 않고 전체 구성의 하위 요소로 포함되지 않는 것은 템플 프론트 테라스(temple fronted terrace)뿐이다.

빅토리안 시기에는 좀 더 유연한 양식이 발전하였다. 세인트 피터 스퀘어(St. Peter's Square)처럼 클래식 스타일의 빌라들이 첨가되거나 짝을 이루면서 중심 공간 주변을 둘러쌓는 양식이 선보였다. 또한 자코빈(Jacobean), 퀸 앤(Queen Anne), 튜더(Tudor), 고딕(Gothic) 등 광범위한 건축 양식도 적용되었다. 그 예로는 이슬링턴(Islington)의 런스대일 스퀘어(Lonsdale Square)의 주택들이 있다.

19세기 중반 이후 존 내쉬(John Nash)에 의해 유행이 된 스터코 파사드(stucco façade)는 대규모 궁전 양식에서 많이 사용되었다. 특히 켄싱턴(Kensington)과 배이워터(Bayswater)에 있는 런던 대부분의 빅토리안 테라스(Victorian terraces)는 통일성과 비례에서 조지안 양식의 중요성을 반영했다.

이러한 블룸스버리의 타운하우스의 건축설계요소는 조지안(Georgian) 건축양식과 빅토리안(Victorian) 건축양식을 따라 완성된 일련의 타운하우스 군을 통해서 가로환경과 오픈스페이스, 그리고 네이버후드의 물리적인 특성을 결정짓고 있다.

한편 건축가 이니고 존스(Inigo Jones)에 의해 소개된 새로운 이탈리아 고전 방법(Italian Classical manner)으로 디자인된 코벤트 가든은 튜더(Tudor)나 스튜어트(Stuart) 건축양식과는 구별되는 특징으로 이후 200년 동안 런던의 오픈스페이스인 스퀘어의 건축양식으로 애용되었다.

테라스하우스의 공통된 건축적 특성

런던 블룸스버리의 테라스하우스들이 다양하다고 하더라도 특정한 관점에서 바라보면 거의 모든 테라스하우스들에서 나타나는 공통된 특징이 있다.

테라스하우스들의 주변은 작은 뜰(yards), 개인 가든(private gardens), 대규모 공용 가든(large communal gardens)들을 가지고 있으며 가로(street), 스퀘어(square) 또는 크레슨트(crescent), 서커스(circuse)가 형성되어 있다.

또한 테라스하우스는 각각의 주택들에 의해 파사드가 이루어진다. 건축적인 구성을 보면 각각의 주택들은 더 큰 전체의 유닛을 형성하지만 하위구성요소도 된다. 입면의 세부적인 건축적 취급방법에는 비례, 특징적인 재료의 사용, 고용된 장인들의 솜씨 등의 차이가 있다. 주요 런던 테라스하우스의 평면형태는 정면과 후면의 방들 사이의 일관된 위계와 1층과 2층에 공통적으로 위치되는 방 등에 의해 결정된다.

타운하우스에 통일성을 부여해주는 건축요소들은 지붕, 입구, 파라펫(parapet), 창문, 입면재료 등 다섯 가지이다.

목재에서 벽돌로 재료가 변하면서 테라스하우스에 미친 영향은 런던 대화재 이후의 벽돌 주택들이 목구조 건물보다 상당히 규칙적인 모습을 가지게 된 점이다. 외관의 통일성은 1666년에 발생한 대화재 이후 광범위하게 사용된 벽돌로 인해 가능했다. 목구조는 화재의 위험을 막기 위해 외부의 사용을 불

서울연구원 The Seoul Institute

가능하게 했고, 목재 처마는 벽돌 파라펫으로 교체되었으며, 창문은 벽이 움푹 들어간 곳에 넣었다.

벽돌 재료는 테라스하우스가 350년이 넘도록 유지되어 현재까지 사용될 수 있게 하였으며 입면의 붉은 벽돌 마감은 테라스 하우스의 특징을 나타내어 브라운스톤이라는 명칭 또한 갖게 하였다. 창문이나 파라펫 높이 등의 미세한 차이들은 서로 다른 시공업자들 사이의 경계를 표시하였다. 그러나 전체적인 외관은 좀 더 나은 통일성을 위해 노력한 것을 알 수 있다.

테라스하우스의 통일성 추구는 1667,1707, 1709년의 런던 빌딩 법령(London Building Act)에 의해 가능했으며 1774년에 단일 법령(Act)으로 강화되었다. 1774년의 법령(Act)에서는 다른 비율의 주택들을 열거했다. 바닥면적은 주요 벽들의 두께를 최소화함으로써 주택의 비율을 결정했다. 규모가 작은 건물들부터 넓은 5 bay 정면과 건물의 뒤쪽과 연결되는 뮤즈(mews)까지 스케일의 범위가 넓어졌다.

그림. 런던 블룸스버리의 타운하우스

9.5. 소결

런던의 블룸스버리는 1660년에 조성된 블룸스버리 스퀘어와 18세기 초 조성된 러셀 스퀘어를 중심으로 대학시설, 문화시설, 의료시설과 타운하우스의 주거유닛으로 약 350년 동안 구성된 네이버후드이다. 블룸스버리가 주는 시사점은 아래 세 가지로 요약된다.

첫째, 블룸스버리 네이버후드는 주거형 스퀘어를 도시 네이버후드의 유닛으로 제안하여 현재 런던 도심 내 주거활동의 중심부를 구성하는 도시설계 언어이다. 따라서 이러한 주거형 스퀘어들은 런던에서 일하고 휴식하는 시민들에게 유익한 공간을 제공할 수 있고, 많은 여행객들을 끌어들일 수 있다. 하지만 블룸스버리를 찾는 여행객들이 많아지면 주거유닛의 용도가 호텔과 상점으로 바뀌게 되어 거주민들이 점차 감소하게 된다. 지속적으로 네이버후드가 주거환경으로 유지되려면 적정 규모의 거주민이 필요하며 그렇지 않으면 제 기능을 잃게 된다. 따라서 이러한 과도한 개발을 조절하고, 네이버후드의 커뮤니티 유대감을 높이는 프로그램과 제도적 장치가 필요하다.

둘째, 블룸스버리는 스퀘어들을 중심으로 형성된 네이버후드이다. 오픈스페이스는 이를 둘러싸고 조성된 거주자들을 하나로 묶는 기능을 한다. 스퀘어의 유·무에 따라 서로 인접한 주거유닛을 커뮤니티로 명명할 수 있느냐 없느냐가 결정됨을 알 수 있다. 또한 블룸스버리 내 조성된 일련의 스퀘어들이 보행 네트워크의 가장 중요한 핵심을 이루고 있으며 스퀘어 인근에는 지하철역이 입지하며 스퀘어와 지하철역 사이에 호텔, 카페나 레스토랑 등의 상가들이 분포해 있다.

셋째, 블룸스버리는 대학 관련 고급문화시설 및 의료 관련 시설 등의 도시형 문화 클러스터로서 교육환경의 중심 오픈스페이스를 구성한다. 영국박물관, 런던대학교, 런던대 단과대학, 의료보건대학, 미국대학의 런던캠퍼스 등 다양한 분야의 대학들이 400m 보행권 내에 밀집되어 있어 높은 수준의 학구적인 환경을 만들 수 있었다. 또한 이러한 시설들은 대학을 중심으로 네이버후드 내에서 고급문화의 거점이 될 수 있다. 따라서 주거 네이버후드의 보행권 내에는 일련의 문화 및 공공시설 설립과 조성을 장려해야 한다.

서울연구원 The Seoul Institute

10. 카르티에 라탱, 파리

10.1. 카르티에 라탱과 파리

파리에서 카르티에 라탱의 기능

파리의 카르티에 라탱(Quartier Latin) 네이버후드는 동쪽에서 서쪽으로 흐르는 세느강(La Seine)의 레프트 뱅크(left bank)인 리브 고쉬(Rive Gauche)에 입지하며 특히 생 제네비에브(St. Geneviève) 언덕을 중심으로 위치한다.

카르티에 라탱은 갈로-로만(Gallo-Roman)의 역사적인 유적부터 중세의 좁은 가로, 과거 소르본 대학교(La Sorbonne)의 주요 건물과 자댕 뒤 룩상부르그(Jardin du Luxembourg) 오픈스페이스, 그리고 근대의 블러바드 생 미셸(Boulevard St. Michel), 블러바드 생 제르맹(Boulevard St. Germain)을 거점으로 조성된 파리 교육과 문화의 중심 네이버후드이다.

현재 카르티에 라탱은 파리의 제5의 아롱디스몽(5th Arrondissement)과 제6의 아롱디스몽(6th Arrondissement)의 일부로 구성되고 문화적으로는 소르본 구역(Quartier de la Sorbonne)으로 불린다. 카르티에 라탱 구역은 부정형의 형태이고 크기는 주변부를 포함해서 1,600×1,600m이며 면적은 2,560,000㎡(633acre)이다.

파리시에서 카르티에 라탱의 기능은 다음 세 가지이다.

첫째, 카르티에 라탱은 2000년 이상 된 파리 역사 유적과 흔적을 공간적으로 담고 시민들이 느낄 수 있는 물리적 환경이다. 또한 카르티에 라탱 네이버후드는 파리시의 관광 및 엔터테인먼트 활동의 중심지이다.

카르티에 라탱은 세느강의 하천변 몽 생 제네비에브(Mont St. Geneviève)언덕의 지형을 갖는다. 특히 고대 로마제국의 영토 내 조성된 도시구조의 중심요소인 카스트룸(Castrum) 구조를 가지고 있었다. 이에 카르티에 라탱에서 남북방향의 카르도(Cardo)는 현재의 뤼 생 자큐(Rue St. Jacques)이며 동서방향의 데큐마노(Decumano)는 뤼 수플로(Rue Soufflot)이다. 이 두 도로의 교차점에 포럼과 소르본 부지가 있었다. 또한 현재의 티에트르 드 로데온(Théâtre de l'Odéon)극장은 로마시대의 엠피씨어터의 위치에 입지하며 동쪽 끝에는 아레느 드 뤼테스(Arènes de Lutèce)원형경기장이 입지한다.

카르티에 라탱의 중세 시대(Moyen Age) 도시의 구성 요소는 크게 성당과 교회의 수도원이다. 카테드라 노트르담(Cathedrale Notre Dame)은 중세 파리시의 심장부를 형성하는 세느강의 시떼 섬(Ile de la Cite)에 위치한다. 생 에티엔느 뒤 몽 교회(Église St. Étienne dumont), 생 쉘피스 교회(Église St.

Sulpice), 생 세브랭 교회(Église St. Séverin), 소르본 교회당(Chapelle de la Sorbonne), 판테온(Panthéon)들이 네이버후드 내 공공시설로서의 기능적, 상징적, 경관적 중심성을 정의한다.

한편 근대의 도시요소로는 블러바드 생 제르맹, 블러바드 생 미셸과 팔라스 뒤 뤽상부르그 세내(Palais du Luxembourg-Sénat, 뤽상부르그 궁-원로원), 자댕 뒤 뤽상부르그, 마르쉬 생 제르맹(Marche St. Germain), 뮤지 뒤 뤽상부르그(Musée du Luxembourg), 자댕 드 플랑트(Jardin des Plantes) 등을 들 수 있다. 현대 도시의 구성요소는 단연 파리 지하철인 메트로시스템의 역들로 생 미셸(St. michel), 클루니·라 소르본(Cluny· La Sorbonne), 뤽상부르그Luxembourg), 포트 로열(Port Royal) 등이 그것이다.

둘째, 카르티에 라탱은 파리시의 문화와 지식을 지속적으로 생산하는 네이버후드이다. 여기는 문화활동과 지식생산 활동의 주체가 되는 전문가, 대학(원)생, 교수 등이 거주하고 활동하는 환경이다. 이에 세대 간 이민족 간의 문화와 지식이 교류되고 새로운 지식과 문화가 성장하는 환경이다. 이러한 기능적 환경의 중심들은 단연 공공환경의 광장들로 판테온 앞의 플라스 뒤 판테온(Place du Pantheon), 플라스 비비아니(Place Viviani), 자댕 뒤 뤽상부르그 앞의 플라스 에드몬드 로스탠드(Place Edmond Rostand), 오데온 앞의 플라스 오데온(Place Odeon), 생 세브랭(St. Séverin) 앞의 플라스 생 미셸(Place St. michel), 생 쉘피스(St. Sulpice) 앞의 플라스 생 쉘피스(Place St. Sulpice), 소르본 앞의 플라스 뒤 소르본(Place du Sorbonne)이 있다.

한편 이 광장들은 뤼 드 부시(Rue de Buci), 뤼 갈랑데(Rue Galande), 뤼 뒤 포위라르(Rue du Fourarre), 뤼 무르타르(Rue Mouffetard)등의 중세 골목길들로 연결된다. 또한 리틀 애텐스(Little Athens)가 생 세브랭 주변에 조성되어 있고 지그문트 프로이드(Sigmmund Freud), 어니스트 헤밍웨이(Ernest Hemingway), 파블로 피카소(Pablo Picasso), 짐 모리슨(Jim morrison)의 생가 등이 입지한다. 이 구역은 중세 시대부터 이어져 온 학생활동의 중심부로서, 이곳의 생동감은 많은 카페, 서점, 소극장들에서 비롯되고 있다. 현대인 생활의 중심부를 구성하는 르 두 마고(Les Deux magots), 카페 데 프로레(Café de Flore), 브라세리 리프(Brasserie Lipp) 등이 블러바드 생 제르맹을 중심으로 입지한다.

셋째, 카르티에 라탱은 파리의 엘리트 집단을 양성하는 교육환경을 갖춘 네이버후드이다. 이는 중세시대의 노트르담과 인접한 종교기관인 수도원의 교육활동에서 시작되어 현재는 고등교육기관을 수용하고 있다. 이에 종교활동의 중심거점들이 밀도 있게 입지하였으며, 고등교육기관이 고밀도로 입지하여 네이버후드의 상징적 아이덴티티를 결정하고 있다.

카르티에 라탱에는 1250년부터 60여 개의 대학이 설립되었다. 가장 유명한 곳은 로베르 드 소르본(Robert de Sorbon)이 1253년에 설립한 소르본 대학(l'université de la Sorbonne)을 들 수 있는데, 이 건물은 19세기에 재건되었다. 카르티에 라탱의 교육시설은 이곳에 입지한 수도원이 그 모태로 각각 생 제네비에브(St. Genevieve), 생 제르맹 드 프레(St. Germain des Prés), 생 빅토르(St. Victor) 학교를 소유하고 있었으며, 이들과 노트르담 성당학교가 경쟁하였다.

또한 콜레쥬 드 프랑스(le Collège de France)와 파리대학(the University of Paris), 옵세르바투와르

(l'Observatoire)는 17세기에, 그랑제꼴(수재들이 다니는 특수 대학교: les Grandes écoles)은 혁명기에 설립되었고, 19세기 나폴레옹 시기에 재조정된 교육시설은 영재 고등학교로 엘리트의 구심점인 리세 앙리 IV(Lycees of Henri IV), 리세 루이 르 그랑(Lycees of Louis le Grand) 엘리트 학교가 입지한다.

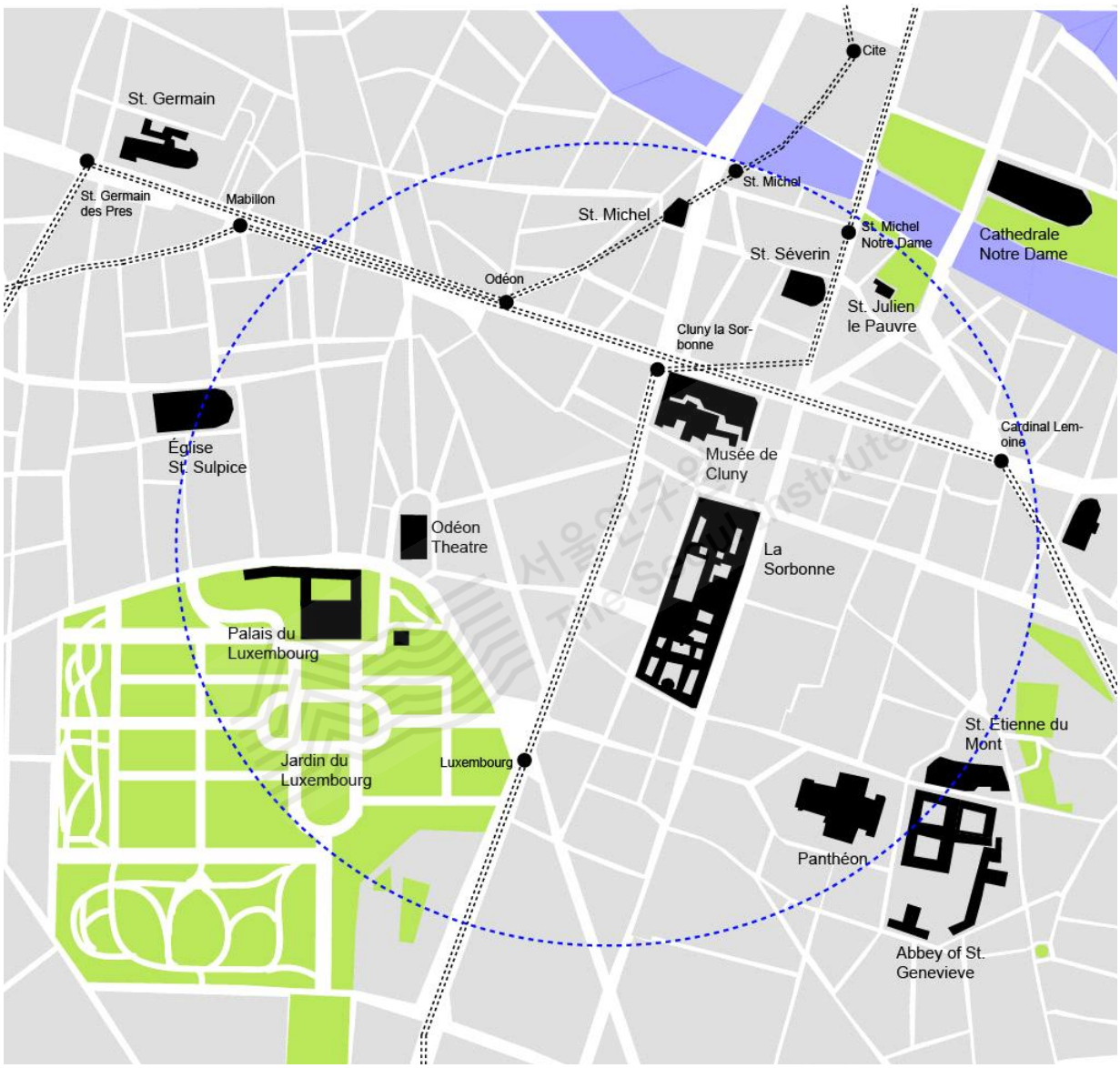


그림. 파리 카르티에 라탱 반경 400m 보행환경

이곳에는 파리고등사범대학인 에꼴 노르말 쉬페리에르(École Normale Supérieure), 파리국립광산학교인 에꼴 데 민 드 파리(École des mines de Paris, Paris Tech Institute), 에콜 드 샤르트(l'École des Chartes), 에꼴 드 보자르(Ecole Nationale Superieure des Beaux-Arts), 국립장식미술학교(École Nationale Supérieure des Arts Décoratifs) 등의 그랑제꼴이 위치하고 있으며, 폴리테크닉대학(L'école Polytechnique)도 1976년까지 위치하고 있었다. 한편 과거 소르본 대학(현재 파리 4대학)의 재조정 이후 파리 3대학인 누벨 소르본, 파리 1대학, 파리 2대학, 파리 6대학과 7대학을 종합한 쥬시외 캠퍼스(Campus de Jussieu), 생 제네비에브 도서관(La Bibliothèque Sainte Geneviève) 등이 위치한다.

카르티에 라탱의 조성과 확장

파리시의 문화와 지식의 중심인 카르티에 라탱의 물리적 환경 아이덴티티는 소르본을 거점으로 13세기부터 성장하기 시작했다. 그러나 사실 카르티에 라탱은 고대 파리의 중심부 역사를 가지고 있다. 카르티에 라탱의 조성과 확장은 다음의 세 단계를 통해 관찰할 수 있다.

첫째, 카르티에 라탱은 고대 로마도시의 도시구조를 가지고 있었다. 먼저 카르티에 라탱(고대명은 루테시아, Lutetia) 주변에는 기원전 4500년대부터 골족(Gaul, 라틴어로 갈리아(Gallia)로서 현재의 프랑스인)이 거주하여 살기 시작했다. 이후 루테시아는 기원전 3세기 중반부터 파리지(Parisii 또는 Quarisii)라고 불리는 철기시대의 셀틱 사람들(Celtic Iron Age people)이 세느강의 강기슭에 요새 도시인 오피덤(oppidum)을 조성하면서 정착하였다.

기원전 59년 로마 군은 골족을 정복하고 기원전 52년에 파리지 부족(the Parisii tribe)은 로마군에게 점령당한 뒤, 로마는 세느강 좌안(Left Bank)에 그들의 식민지를 조금씩 확장했다. 그들은 심지어 현재의 몽 생 제네비에브인 곳까지 식민지를 확장하였다.

로마인들은 세느강에서부터 생 제네비에브 언덕에 이르기까지의 땅에 규칙적인 격자체계를 기반으로 한 계획에 따라 그들의 도시를 건설하였다. 이러한 로마인의 고대도시 구조는 루테시아(Lutetia)라고 불리었다. 이 루테시아는 일반적인 고대 로마제국의 도시구조를 따라 카르도와 데큐마노를 중심으로 십자형의 도시구조를 가졌다. 남-북방향의 카르도는 뤼 생 자큐이며, 동-서 방향의 데큐마노는 뤼 수플로(Rue Soufflot)이고, 이들의 교차점에 포럼이 입지하였다. 그리고 이를 중심으로 도시의 인프라인 극장, 원형극장, 수도, 목욕탕을 만들었다. 이런 고대의 흔적들이 아직도 남아 있으며, 특히 뮤지 드 클루니(Musée de Cluny)에는 오래된 목욕탕 부지가 있다. 이후 로마제국의 말기부터 카르티에 라탱의 인구가 점점 감소하였다. 한편 루테시아의 도시확장은 중세시기인 11세기부터 인구의 유입으로 다시 회귀하여 진행되었다.

둘째, 카르티에 라탱은 중세시대에 크게 확장되었다. 중세시대의 파리는 노트르담 성당과 왕궁(Le Palais)이 지배력을 발휘하고 있었다. 특히 노트르담은 중세 파리시의 심장부를 흐르는 세느강의 시떼섬에 위치하였다. 한편 왕궁은 맞은편에 입지하였다.

당시 노트르담은 대주교(Archbishop)의 서기관(상서원장; archbishop's executive secretary, the chancellor)의 거처였다. 대주교의 대변인(representative of the bishop)인 서기관은 파리의 모든 성직자들이 자신에게 순종해야 한다고 생각하였으며 교육자들에게 교육하는 내용뿐 아니라 교육방법까지도 알려주었다. 서기관은 관구에서 설교를 하거나 가르치는데 필요한 자격증(License)을 발행할 수 있는 권력을 유일하게 갖고 있었다. 자연히, 성당과 주변의 건물들은 엄청난 규모의 성당 학교에 소속된 교사와 학생들을 수용하게 되었다.

성당 광장의 건너편에 있는 왕궁은 파리시에서 일하는 수도원장(provost)의 본부였다. 당시 도시의 경찰력을 이끌던 수도원장은 도시가 잘 돌아가도록 책임을 맡은 왕실의 대리인이었다. 대주교와 왕이 더욱 중요한 업무를 가지게 된 뒤로, 서기관(chancellor)과 수도원장은 파리 시내 교회 조직의 지배권을 가진 수석이 되어 일반적으로 함께 일했다.

당시 카르티에 라탱에는 몇 개의 수도원이 위치하고 있었으며, 수도원은 각각 생 제네비에브, 생 제르맹 데 프레, 생 빅토르 학교를 소유하고 있었다. 여러 초기 성당과 수도원 학교들의 사례에서 나타나는 것처럼, 이 학교들에는 마스터(Master)가 한 명씩 있었으며 그를 포함하여 몇 명의 교사가 더 있었다. 교수와 부교수의 자위에 따라 일부 교사들은 수도원(Monastery) 내부에서 거주하였고, 일부는 외부에서 거주하였다. 노트르담의 성당학교는 가장 존경받고 잘 알려진 교육자들의 활동 중심지가 되었다. 초기 카르티에 라탱 학교들은 노트르담 성당학교의 빛에 가려졌으나 차츰 변화하기 시작하였다.

13세기 초에 벌써 파리의 인구는 80,000명을 넘으면서 경제적으로 유럽의 메트로폴리스가 되었다. 필립 아우구스투스(Philip Augustus) 성벽이 있는 12세기 지도에 중세의 파리는 시테섬 성내부의 르 팔라스(Le Palais)와 노트르담이 입지하며, 강북에는 빌르(Ville), 강남에는 유니베르시테(Universite)가 입지하고. 유니베르시테를 둘러싸고 노트르담에 귀속된 애비 드 생 제르맹 드 프레(Ab. De St. Germain des Prés), 애비 생 제네비에브(Ab. St. Genevieve), 애비 생 빅토르(Ab. St. Victor)가 존재하는 것으로 표시되어 있었다.

한편 이 학교들은 이노센트 3세 교황(Pope Innocent Ⅲ)의 총애를 받으면서 견고한 교육과정의 개발을 통해 당시 볼로냐를 넘어 신학(Theology) 등의 분야에서 지식의 메카가 되었다. 당시 신학자인 토마스 아퀴나스(Thomas Aquinus, 1225~1274년)와 과학자인 로저 베이컨(Roger Bacon, 1214~1294년) 등이 이 학교에서 가르쳤다. 이후 프랑스의 왕인 필립 아우구스투스 2세(Philip Ⅱ Augustus)는 옥스퍼드와 캠브리지의 법학(Law)과 의학(Medicine)에서 따라잡고자 했다. 또한 옥스퍼드와 캠브리지는 기타학문(Liberal Arts)인 기하학(Geometry), 천문학(Astrology), 음악이론(music theory), 연산학(Arithmetic)의 선두주자가 되었다.

1215년 필립 아우구스투스 2세(Philip Ⅱ Augustus)의 신청에 따라 이노센트 3세 교황은 파리 세느강의 카르티에 라탱에 대학교를 설립할 것을 승인하였다. 1253년 로버트 드 소르본(Robert de Sorbon)이 가난한 이들을 위해 소르본 대학을 설립하였으며, 이 대학은 시간이 흘러 국제적인 명성을 얻게 되었다.

이후, 카르티에 라탱에서 소르본이 지배력을 발휘하였다. 실제로 카르티에 라탱이란 이름은 라틴어를 구사하는 성직자들과 학생들로부터 얻어진 것이라고 한다. 학생들과 교사들은 이 구역에 정착하였으며, 당시 라틴어가 교육의 공식적인 언어였기 때문에 이 구역은 카르티에 라탱이라고 불리게 되었다는 것이다. 한편으론 네이버후드의 첫 번째 거주자였던 로마인의 이름을 따온 것이라고 한다.

셋째, 근대시대 이후 카르티에 라탱은 변화하고 확장되었다. 19세기 중반, 이 구역은 거의 대부분이 도시화되었다. 그런데, 제2제정시대(Second Republic Français)에 카르티에 라탱의 도시구조가 크게 변화되었다. 특히 블러바드 생 미셸, 블러바드 생 제르맹, 뤼 수플로, 뤼 기 뤼삭(Rue Gay Lussaac), 뤼 몽쥬(Rue monge), 블러바드 포트 로열(Boulevard Port Royal)이 새로 건설되었다.

한편, 카르티에 라탱의 옛 도시조직 단편들은 유지되었다. 뤼 생 세브랭에서 뤼 드 푸와시(Rue de Poissy)에 이르기까지, 또는 뤼 무르타르를 중심으로 한 양쪽 일대 등을 예로 들 수 있다.

이후 20세기 초 이후로 카르티에 라탱은 도시 구성에 있어서 큰 변화를 겪지 않고 유지되었다. 그런데 5구에서 최근 몇 년간 약간의 변화가 있었다. 인구의 작은 증가와 함께 중추적인 교육의 허브 역할을 견고히 하기 위해서 근본적인 변화들이 있었다. 대학 기반시설들의 물리적인 차원이 향상되고, 학생 기숙사 건립, 쥬시외 대학 건물들과 직접적으로 연결된 학생 주거나 새로운 아트리움 공간 등 대학 부속기관들의 확장 등이 이루어졌다.

고대시대 중심부 중세시대 중심부 근대 및 현대시대 중심부

그림. 파리 카르티에 라탱의 조성과 확장

10.2. 카르티에 라탱의 공간범위

카르티에 라탱의 중심부와 주변부

카르티에 라탱은 부정형의 형태로 크기는 1,600×1,600m이며, 면적은 2,560,000㎡(633acre)이다. 특히 이 구역은 몽 생 제네비에브(Montagne St. Geneviève) 언덕의 경사지로, 판테온 주변이 가장 고지이다. 이를 중심으로 지면의 높이가 서서히 퍼지면서 낮아진다.

카르티에 라탱은 소르본 대학교를 역사적인 중심부로 하면서 파리의 리브 고쉬(Rive Gauche)에 있는 5구와 6구의 북동쪽에 걸쳐 위치하고 있다. 구역의 범위를 뚜렷한 경계로 정의하기는 어렵다. 실제로 카르티에 라탱은 도시 기능상으로 파생된 공식적 명칭이라기보다 지역의 특색이 시간의 흐름에 따라 형성된, 상징적 의미가 강한 구역의 명칭이기 때문일 것이다.

좁은 의미에서 카르티에 라탱의 중심부는 도시 구조상 특징으로, 뤼 생 자큐에 속한 블러바드 생 미셸이 남북 축을 가로지르고 있으며, 소르본 구역과 생 제네비에브 언덕이 라틴 구역이다. 카르티에 라탱의 중심부는 뤼 생 자큐와 뤼 수플로를 중심으로 중앙에 라 소르본, 남쪽으로는 판테온, 서쪽으로는 오데온, 북쪽으로는 뮤지 드 클루니를 포함한 A구역으로 표시하였다. 이는 북쪽으로는 세느강, 서쪽으로는 자댕 뒤 뤽상부르그, 남쪽으로는 블러바드 포트-로열과 블러바드 생 마르셀(Boulevard St.marcel), 동쪽으로는 블러바드 로피탈(Boulevard de l'Hôpital)을 포함해 볼 수 있다.

한편 넓은 의미에서 카르티에 라탱의 주변부는 블러바드 생 제르맹과 블러바드 생 미셸을 중심으로 아래쪽으로는 자댕 뒤 뤽상부르그와 생 에티에느 뒤 몽트(St. Etienne dumont), 위쪽으로는 생 제르맹 드 프레, 생 미셸, 카테드라 노트르담을 포함한 a구역으로 표시하였다. 또한 생 빅토르 구역, 자댕 드 플랑트(Jardin des Plantes)구역, 발 드 그라스(Va lde Grâce)구역, 소르본 구역의 4개 구역으로 구성되어 있는 5구 전체와 6구의 구역 중 모네(Monnaie)구역, 오데온 구역을 포함할 수 있다.

한편 카르티에 라탱과 조금 떨어져서 노트르담, 몽파르나스(Montparnasse) 비즈니스 구역, 옵제르바투아르 뤽상부르그 호텔(Observatoire Luxembourg hotel)이 위치하고 있다. 또한 세느강의 좌안에는 다수의 파리 모뉴먼트, 뮤지엄, 가든, 아랍문화원(Institut du monde Arabe), 파리국립자연사박물관인 내셔널 드 히스뜨와 나뛰렐(Muséum National d'Histoire Naturelle) 등이 입지한다.

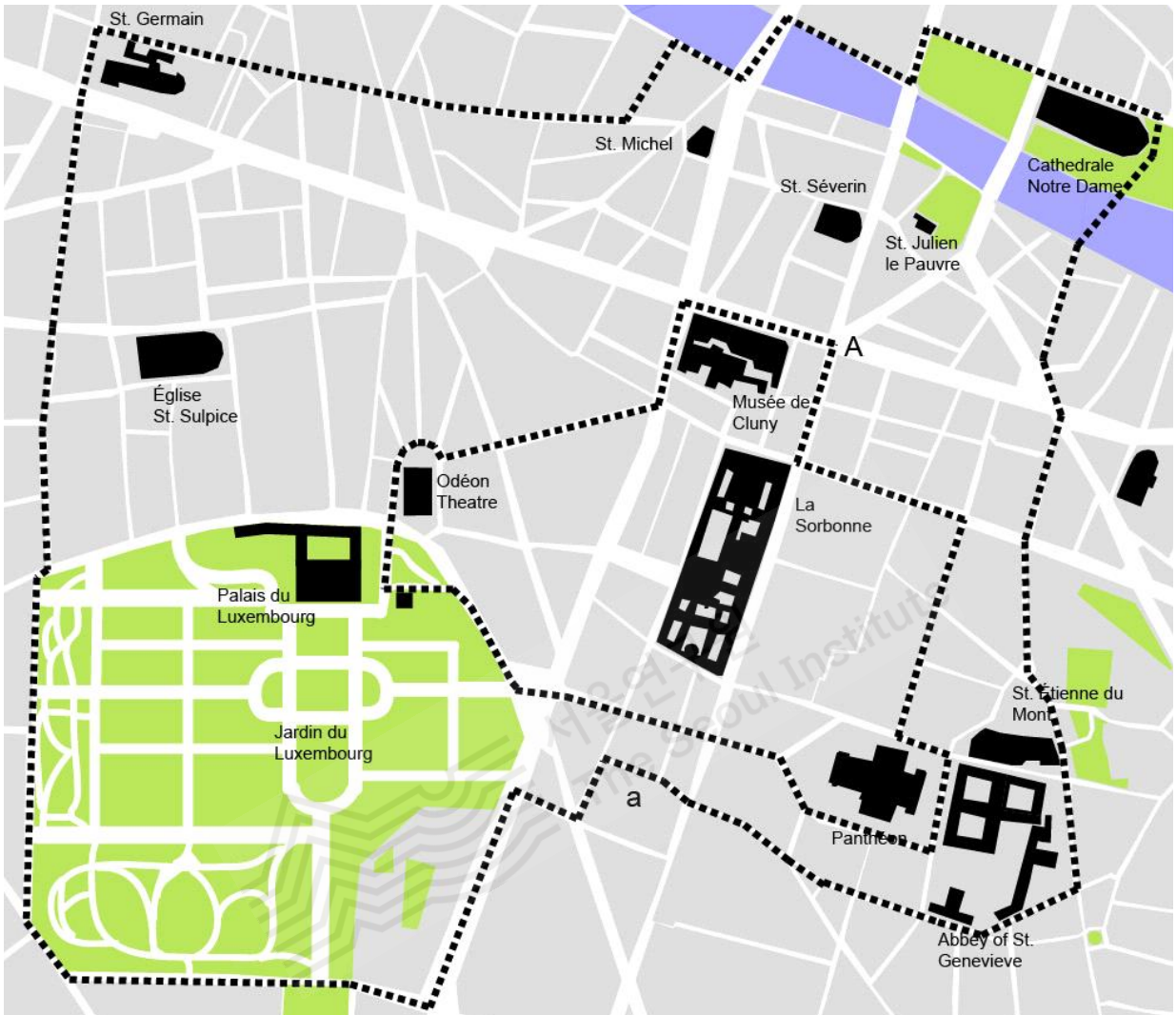


그림. 파리 카르티에 라탱 공간범위

카르티에 라탱 거주민의 프로파일

카르티에 라탱의 중심을 구성하는 5구는 면적이 2,540,000㎡(628acre), 인구는 60,650명(2005년 기준)이다. 전체 면적의 24.3%가 도로로 점유되어 있다(파리 전체 평균은 26.7%). 즉, 도로의 비율이 평균보다 낮고 건축물의 밀집도가 크다. 기본적으로 5구는 파리의 역사, 지성, 문화의 진정한 심장부라 할 수 있는 카르티에 라탱의 대부분을 형성한다.

2005년 7월 1일 기준으로 5구의 인구는 60,650명이다. 1999년의 58,840명에 비해 소폭 증가(+0.5%) 추세에 있음을 알 수 있다. 5구의 인구밀도는 234명/ha(2005년)으로 파리 전체 평균 인구밀도인 247명/ha과 비슷하다. 그러나 여기에는 학교 등 많은 공공시설이 위치하고 있다는 점을 감안할 때 인구밀도가 상대적으로 높다고 할 수 있다.

도로, 공원, 공공시설을 제외한 순수 인구밀도는 656명/ha(1999년 기준)으로 조사되어 파리의 평균 순수 인구밀도인 553명/ha보다 매우 높다는 사실이 이를 증명한다. 특히 뤼 몽쥬(Rue monge)변의 주거밀집지역 일대는 750~1000명/ha(1999년 기준)에 달하는 것으로 나타났다.

5구 거주민의 평균 연령은 39.9세로 파리 전체 평균(39.5세)과 비슷하지만, 60세 이상의 노령인구가 21%로 파리 평균인 18%보다 높고, 20~29세의 학생을 비롯한 젊은이의 인구가 전체의 24.3%로 파리 평균인 18.7%보다 상당히 높다(2004년 인구조사 기준).

또한 가구당 평균 인원은 1.73명으로 파리 평균(1.88명)보다 상대적으로 낮으며, 가족 단위의 가구는 적고, 나홀로 가구는 57.8%로 파리 평균인 52.4%보다 높다. 이러한 현상과 더불어 원룸 형식의 주거가 전체의 30%(파리 전체 평균은 24%)를 차지한다.

5구는 연구와 교육 중심의 구역으로 고용 인구가 강한 증가 추세를 이어가고 있고, 직업을 가진 사람들의 절반 정도가 공공 영역에서 종사(48.1%, 파리 전체는 19.2%)하고 있다. 그리고 공공 영역 종사자의 2/3 정도가 교육과 연구 분야에서 일하고 있다. 그리고 이 구역에 사는 사람들의 직종 중 관광 관련 분야가 10.2%로 파리 평균인 8.8%보다 높다.

5구에는 매우 다양한 상업시설이 위치하고 있는데, 소규모가 상당부분을 차지하고, 상업의 종류로서는 서점, 카페, 레스토랑이 매우 많고, 식료품점도 꾸준히 늘어나고 있다. 5구에는 2007년 기준으로 142개의 전문·일반 서점이 있고, 12개의 예술영화관이 있는 것으로 파악되었다. 그리고 카페와 레스토랑은 전체 상업시설 중 29.4%로 파리 평균인 21%보다 매우 높다.

10.3. 카르티에 라탱의 보행환경과 주변과의 연계

카르티에 라탱의 보행네트워크 · 대중교통 · 오픈스페이스

카르티에 라탱은 보행환경이 잘 갖춰져 있는데 외부에서는 지하철과 지상의 블러바드를 통해 접근이 용이하다. 파리시의 외곽에서 카르티에 라탱으로 접근이 가능한 도로는 동-서 방향의 블러바드 생 제르맹과 남-북 방향의 블러바드 생 미셸이 있으며 이 두 도로를 따라 운행되는 지하철로 보행자가 접근한다. 이들의 시작거점은 블러바드 생 제르맹상에 조성된 생 미셸, 클루니·라 소르본(Sorbonne) 등의 일련의 지하철역이다. 또한 블러바드 생 미셸의 양 끝에 조성된 지하철역은 뤽상부르그(Luxembourg),

포트 로열(Port Royal)이다. 이를 거점으로 카르티에 라탱의 보행 네트워크의 시작과 끝은 크게 세느강변의 퀴 몬테벨로(Quai montebello)와 자댕 뒤 룩상부르그, 그리고 네이버후드의 가장 높은 지형에 자리한 판테온이다.

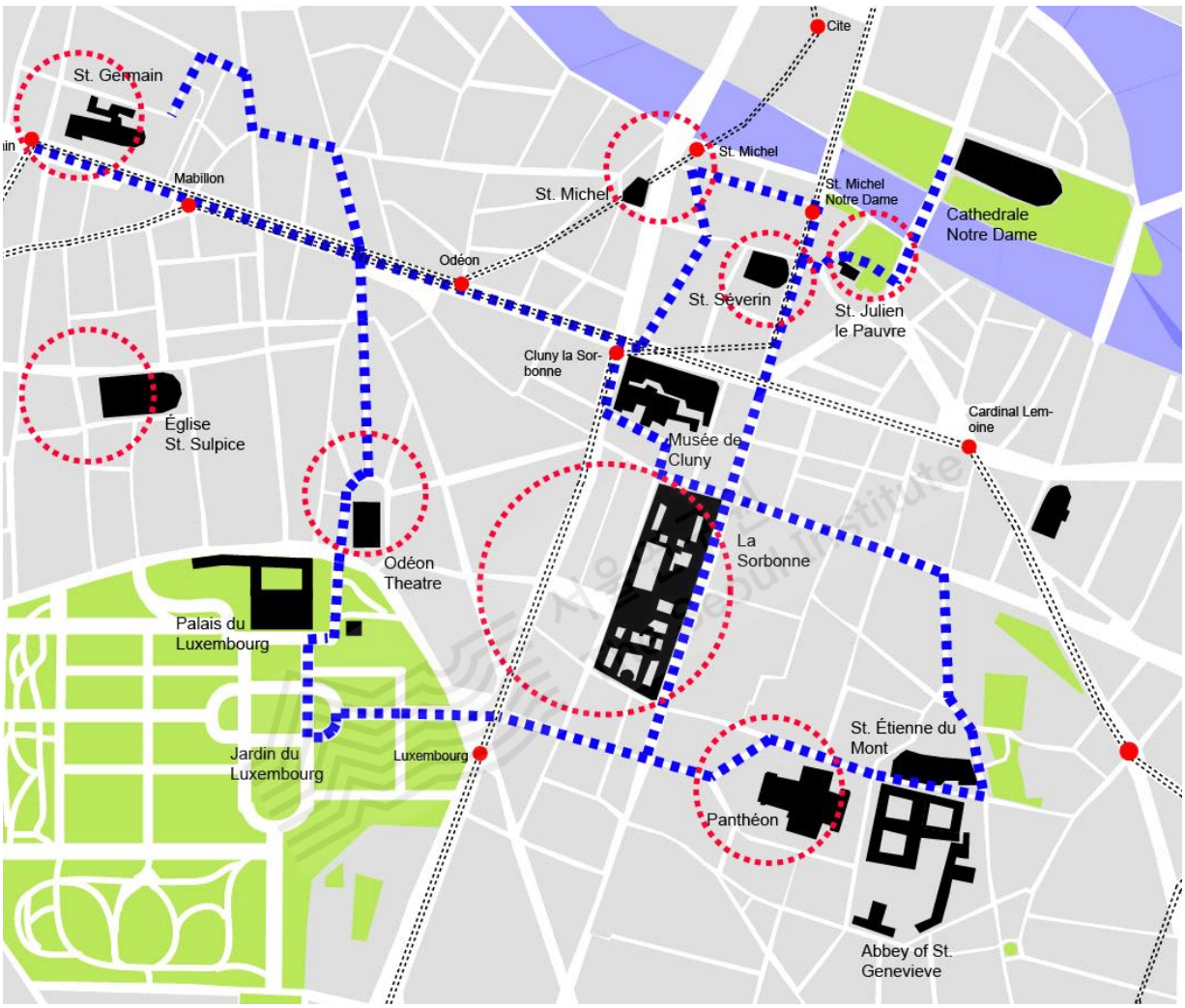


그림. 파리 카르티에 라탱의 보행네트워크

이 보행 네트워크상의 보행 이동로는 크게 남-북 방향으로 저지대의 세느강변과 고지대를 연결하는 뤼 생 자큐와 블러바드 생 미셸이다. 동-서 방향은 강변을 따라 퀴 몬테벨로로 이동하거나, 내부에서 작게는 자댕 뤽상부르그에서 판테온, 크게는 5구에서 6구까지 블러바드 생 제르맹으로 이동한다.

한편 이러한 보행네트워크상의 보행거점은 역사적, 문화적 건축물과 그 앞에 조성되어 있는 공공환경인 플라자와 오픈스페이스이며 카르티에 라탱 내의 보행네트워크인 중세가로를 통해서 연결된다.

카르티에 라탱의 플라자들은 플라스 퓌르스탱베르(Place Fürstemberg)와 생 제르맹 데 프레(St. Germain des Pres), 플라스 뒤 판테온(Place du Pantheon)과 판테온(Panthéon), 플라스 르네 비비아니(Place René Viviani)와 생 쥘리앵 르 포브르(St. Julien le Pauvre), 플라스 생 미셸(Place St. michel)과 생 세브랭(St. Séverin), 플라스 생 쉘피스(Place St. Sulpice)와 생 쉘피스(St. Sulpice), 자댕 뒤 뤽상부르그(Jardin du Luxembourg) 앞의 플라스 에드몬드 로스탠드(Place Edmond Rostand), 오데온 앞의 플라스 오데온(Place Odeon), 소르본 앞의 플라스 드 라 소르본(Place de la Sorbonne) 등이며, 네이버후드의 오픈스페이스로는 로마 유적지인 원형극장의 아렌 드 뤼테스(Arènes de Lutèce),르네상스식의 공공공원인 자댕 뒤 뤽상부르그, 자댕 드 플랑트(Jardin des Plantes) 등이 있다.

표. 카르티에 라탱 보행네트워크의 중심노드 구성요소

구분	특징
플라스 드 라 소르본(Place de la Sorbonne) 샤펠 드 라 소르본(Chapelle de la Sorbonne 1635~1642년)	블러바드 생 미셸의 보행거점으로 특히 뤼 생 자큐를 따라서 과거 소르본(La Sorbonne) 대학교 건물군이 입지 과거 소르본 대학교의 건물들은 현재 파리 3대학(Université de Paris III)과 파리 4대학(Université de Paris IIII)으로 이용
플라스 퓌르스탱베르(Place Fürstemberg)	19세기부터 1955년까지 예술가와 작가, 출판인들의 장소로 특히 파리의 실존주의 운동과 보헤미안주의의 부흥의 중심지
생 제르맹 드 프레(St. Germain des Pres)	파리에서 가장 오래된 542년 초기 고딕(Pre Gothic) 교회로 바실리카 양식으로 건립, 990년과 1201년 사이에 재건
플라스 르네 비비아니(Place René Viviani)	이곳을 중심으로 남쪽 측면에는 로마네스크와 고딕의 과도기에 속하는 생 쥘리앵 르 포브르 교회가 입지하며 중세 파리의 중심부를 구성
생 쥘리앵 르 포브르(St. Julien le Pauvre, 1165~1169년)	파리대학의 초기 행정건물로 사용
플라스 생 미셸, 생 세브랭 (1210~1239년, 1489~1494년 재건)	1871년 파리 혁명정부(파리 코뮌(Paris Commune))의 가장 치열했던 전투지, 1944년 레지스탕스(Resistance fighters)와 독일 경찰(German police)의 격돌지로 유명
플라스 뒤 판테온(Place du Pantheon) 판테온(Panthéon, 1764~1790년), 뤼 수플로(Rue Soufflot), 생 에티엔느 뒤 몽(Église St. Étienne dumont)	판테온은 몽 생 제네비에브의 꼭대기에 입지하며, 비종교적인 사원임 이곳에 볼테르(Voltaire), 장 자크 루소(Jean Jacques Rousseau), 에밀 졸라(Emile Zola), 장 물랭(Jean moulin), 르네 카생(René Cassin), 피에르 마리 퀴리(Pierre etmarie Curie) 등 다수의 위인들이 모셔짐
플라스 생 쉘피스(Place St. Sulpice) 생 쉘피스 교회(Église St. Sulpice)	플라스 생 쉘피스를 중심으로 서쪽에 로마 카톨릭 교회이자 노트르담에 이어 파리에서 두 번째로 큰 교회인 생 쉘피스 교회 입지
자댕 뒤 뤽상부르그(Jardin du Luxembourg) 플라스 에드몬드 로스탠드(Place Edmond Rostand), 플라스 오데온(Place Odeon)	1630년에 조성 가로 세로 최장길이가 570×540m, 면적 225,000㎡(56acre) 르네상스식의 로열 정원으로 현재는 공공 공원
아렌 드 뤼테스(Arènes de Lutèce)	1세기에 축조된 로마유적지, 15,000명 관중을 수용하는 원형극장

그림. 파리 카르티에 라탱의 판테온(Panthéon)

그림. 파리 카르티에 라탱의 생 에티엔느 뒤 몽 교회(Église St. Étienne dumont)

카르티에 라탱의 상업 및 공공 기능 간의 공간연계

상가 · 카페 · 시장 기능

카르티에 라탱의 아이덴티티를 결정하는 것은 중세시대의 도시구조를 그대로 담고 있는 좁은 보행로와 작가, 예술가, 학생의 활동거점이다. 카르티에 라탱의 대표적인 중세가로들은 뤼 드 부시(Rue de Buci), 뤼 무르타르(Rue mouffetard), 뤼 드 세느(Rue de Seine) 등이다. 이들 가로들은 블러바드 생 제르맹(Boulevard St. Germain)과 블러바드 생 미셸(Boulevard St. michel)의 골격으로 뻗어 나와 카르티에 라탱의 보행 네트워크를 구성한다.

이들은 중세시대부터 이어져 온 학생구역의 중심부로 카페, 그리스 레스토랑, 서점, 영화 소극장 등이 입지하며 세느강변을 따라 늘어선 책과 엽서를 파는 부키니스트(Bouquinistes, 이하 고서적상)들을 연결한다. 이들을 따라 지그문트 프로이드(Sigmmund Freud), 어니스트 헤밍웨이(Ernest Hemingway), 파블로 피카소(Pablo Picasso), 짐 모리슨(Jim morrison) 등의 생가가 입지한다.

한편 네이버후드 내 주민의 활동장소와 이동경로는 방문자의 이동경로와 다소 차이가 있다. 특히 블러바드 생 미셸과 블러바드 생 제르맹을 중심으로 패스트푸드점, 옷 가게들 등이 많이 자리잡고 있으며 학생들이 활동하는 중심 가로이다. 블러바드 생 미셸을 따라 서점, 카페, 카페테리아, 영화관 등이 줄지어 있다.

서울연구원 The Seoul Institute

표. 네이버후드 거주자의 주요 활동 장소

구분	특징
플라스 생 제르맹 드 프레 (Place St. Germain des Pres)	플라스 생 제르맹 드 프레는 레스 두 마고(Les Deux margots), 카페 드 플로어(Cafe de Flore), 브래세리에 리프(Brasserie Lipp) 등 카페의 거점
뤼 드 부시(Rue de Buci)	상설시장으로 육류, 청과물 시장의 가로
뤼 드 세느(Rue de Seine)	로컬 소매상점, 골동품점, 아트웍스 상점 집중
뤼 무르타르(Ruemouffetard)	오픈 마켓으로 상시 개시
뤼 드 라 위세트 (Rue de la Huchette)	라틴 쿼터의 중심으로 그리스 레스토랑의 거점, 사베와 드 라 위세트(Caveau de la Huchette)가 입지 1940~1950년대의 미국재즈의 메카
뤼 드 라 아르프 (Rue de la Harpe)	12세기 유대인 커뮤니티가 조성됨 과거 중세시대에 야외수업이 진행된 장소로서 현재는 카페 밀집지역
뤼 갈랑데(Rue Galande)	17세기 상류층 자제들의 활동중심 골목
뤼 드 라 부세리(Rue de la Bûcherie)	셰익스피어 앤 컴퍼니(Shakespeare & Company) 서점 입지
뤼 데카르트(Rue Descartes)	어니스트 헤밍웨이(Ernest Hemingway)가 거주했던 장소
플라스 모베르트(Place maubert)	르 마르세 드 라 플라스 무베르트(Lemarché de la Place maubert) 상설 시장
뤼 뒤 푸아레(Rue du Fouarre)	소르본 대학교 야외 강의실로 활용
뤼 드 에콜 (Rue des Ecoles)	꼴레쥬 드 프랑스(College de France)가 건립된 지역 뤼 뒤 소머래드(Rue du Sommerard)의 블러바드 생 제르맹 건너편은 소르본 대학이 1254년 처음 건립됨

그림. 파리 카르티에 라탱의 뤼 단테(Rue Dante)

그림. 파리 카르티에 라탱의 뤼 수플로(Rue Sufflott)

공공문화 기능

카르티에 라탱의 문화공공기관들과 대학교, 사범대, 전문 그랑제꼴들은 고밀도의 문학, 과학, 역사, 의학, 정치, 철학, 법과 관련된 전문 지식의 커뮤니티를 구성하고 있으며, 이를 중심으로 서점들이 들어서 있다. 여기에는 파리 4대학인 소르본 대학뿐만 아니라 파리 3대학인 누벨 소르본, 파리 1대학, 파리 2대학, 파리 6대학과 7대학을 종합한 쥬시외 캠퍼스(Campus de Jussieu), 생 제네비에브 도서관(la Bibliothèque St. Geneviève) 등이 위치하고 있다.

또한 수재들을 위한 학교인 에콜 노말 쉬페리에르(l'École normale supérieure, 고등사범학교), 에콜 데 샤르트(l' École des Chartes), 국립장식미술학교(École Nationale Supérieure des Arts Décoratifs) 등의 그랑제꼴이 위치하고 있으며, 폴리테크닉 대학(L'école Polytechnique)도 1976년까지 위치하고 있었다.

호텔 분포

이곳의 호텔들은 주로 생 미셸(St. michel), 카르드날 르모이느(Cardinal Lemoine), 뤽상부르그(Luxembourg) 등 지하철역 주변에 집중적으로 분포한다.

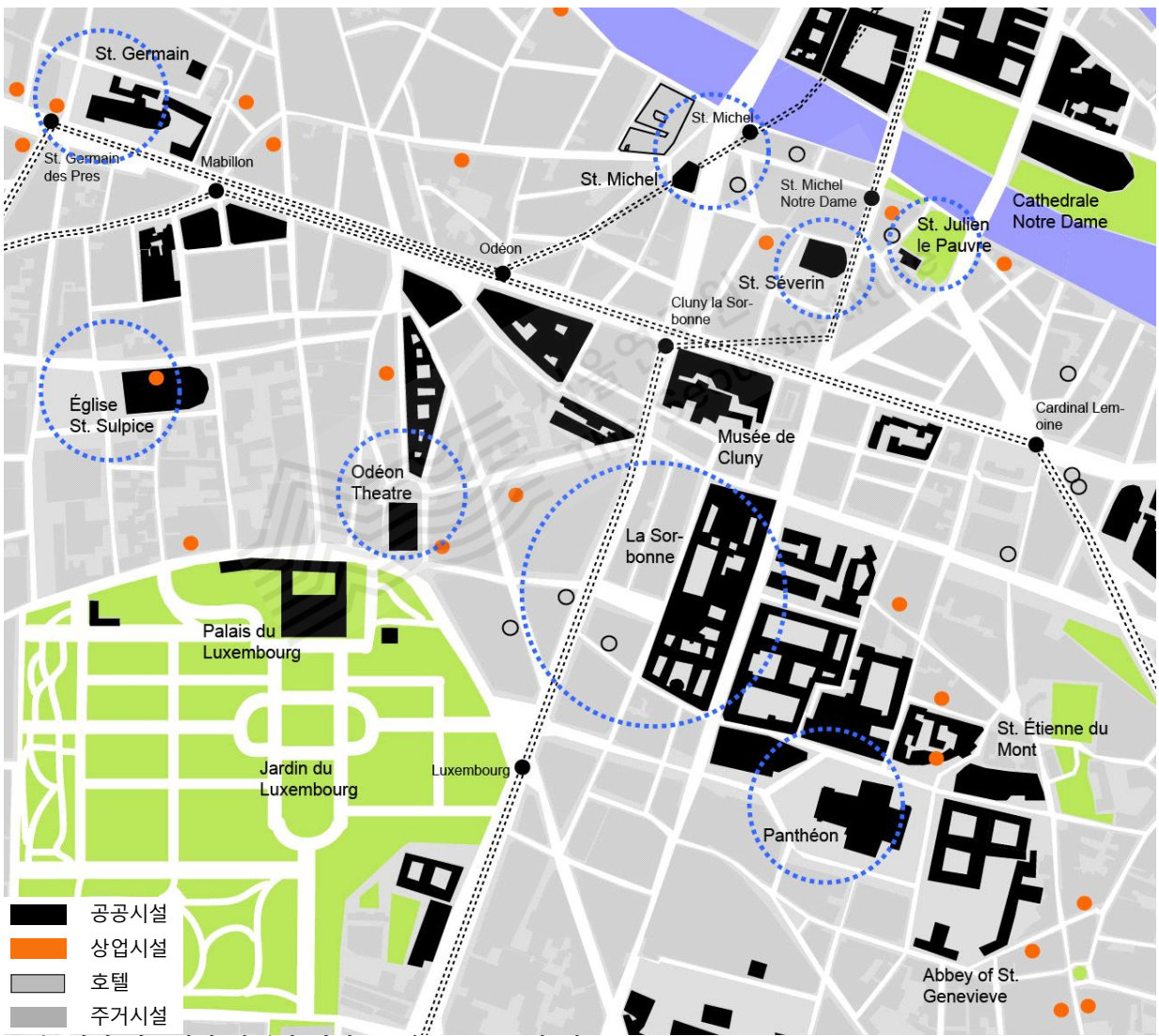


그림. 파리 카르티에 라탱의 상업, 호텔, 공공, 주거 기능

10.4. 카르티에 라탱의 물리적 환경 특성

중심 블록과 플라스의 형태와 크기

카르티에 라탱의 블록

파리 카르티에 라탱의 블록은 부정형으로 다양한 형태를 나타내며, 규모는 최소 51×55m에서 최대 570×540m로 다양한 분포를 보이고 있다. 특히 경사지인 카르티에 라탱을 중심으로 지면의 높이가 서서히 퍼지면서 낮아진다.

카르티에 라탱의 블록 형태는 19세기 중반을 지나면서 현저히 변화되었다. 특히 제2 제정시대(Second Republic Français)에 블러바드 생 미셸, 블러바드 생 제르맹, 뤼 수플로, 뤼 기 뤼삭, 뤼 몽쥬 거리(Rue monge), 블러바드 포트-로열이 새로 조성되면서 카르티에 라탱의 도시블록 형태와 구조는 크게 변화되었다. 그럼에도 옛 도시조직 단편들은 유지되었다. 뤼 생 세브랭-뤼 푸와시에, 뤼 무르타르를 중심으로 한 양쪽 구역 등은 중세 도시구조의 형태와 스케일을 보전하고 있다.

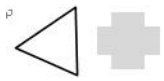
20세기 초 이후로 카르티에 라탱의 도시블록은 큰 변화를 겪지 않고 평화롭게 유지되어 왔으나 최근 몇 년간 재개발로 약간의 변화가 관찰되고 있다. 특히 카르티에 라탱의 5구 동쪽에 위치한 대학교육시설이 업그레이드되고 기숙사 건립, 쥬시외 캠퍼스 대학 건물들과 연결된 학생주거시설, 전문 작업 스튜디오 및 아트리움 공간 등 대학 부속기관들의 확장 등이 이루어졌다.

파리 카르티에 라탱의 중심 오픈스페이스는 세느강변의 둑인 퀴 몬테벨로(Quai montebello)와 카르티에 라탱 내부에 조성된 자댕 뒤 뤽상부르그이다. 특히 네이버후드의 중심 기능을 담당하는 자댕 뒤 뤽상부르그의 형태는 사각형이며, 크기는 570×540m, 면적은 30,780㎡(7.6acre)이다.

카르티에 라탱의 플라스

또한 카르티에 라탱에는 일련의 플라스가 보행네트워크의 거점을 구축하며, 이들의 규모와 크기는 아래와 같다. 이들의 형태는 삼각형, 사각형, 원 등이며, 크기는 대략 20×70, 30×40, 80×40, 50×50m 정도이다. 카르티에 라탱의 플라스에는 일반적으로 역사적인 건물들이 바로 옆에 위치한다.

표. 카르티에 라탱의 플라스 공간 개요

플라스	형태	크기	중심건물
Panthon		가로: 80m 세로: 40m 면적: 1,600㎡	Pantheon
Viviani		가로: 50m 세로: 50m 면적: 2,500㎡+α	St. Julien le Pauvre
Edmond Rostand		D=52m 면적: 2,100㎡	Jardin du Lu×embourg
Odeon		D=55m 면적: 1200㎡	Odeon Theatre
Michel		가로: 30m 세로: 40m 면적: 500㎡	Fontaine St.michel
Sorbonne		가로: 70m 세로: 20m 면적: 1,400㎡	La Sorbonne

블러바드의 가로전면공간의 형태와 크기

블러바드 생 미셸(Boulevard St. michel)

블러바드 생 미셸은 세느 강변의 생 미셸 지하철역에서 뤽상부르그 가든을 연결하며 중심 구간은 500m 정도이다. 블러바드 생 미셸은 블러바드 생 제르맹과 함께 카르티에 라탱의 두 개의 주요 가로 중 하나이며 상업가로이다. 특히 블러바드 생 미셸은 파리시의 5구와 6구 사이에 경계로서 기능한다.

블러바드 생 미셸은 블러바드 생 제르맹과 함께 건설이 1855년 공식적으로 시작되었으며, 오스망의 파리 개혁(Haussmann's Renovation of Paris)의 중요한 부분이었다. 블러바드 생 미셸의 이름은 퐁 생 미셸(Pont St. michel)에서 유래한 것으로 때때로 볼미쉬(Boul'Mich)라는 애칭으로 불린다. 이 가로는 초기에 블러바드 드 세바스토폴 리베 고쉬(Boulevard de Sébastopol Rive Gauche)로 알려졌으나 1867년에 블러바드 생 미셸로 변경되었다.

블러바드 생 미셸의 길이는 1,400m(4,600ft)이고 평균 폭은 약 30m(100ft)로 양방향 4차선 도로이다. 이 가로는 남북방향으로 조성되어 있으며, 가로를 따라 수목들이 9.5m(30ft) 간격으로 조성되어 있다.

서울연구원 The Seoul Institute

블러바드 생 미셸은 세느강과 퐁 생 미셸(Pont St. michel), 생 미셸 지하철역, 플라스 생 미셸에서 시작해 북쪽으로 올라간다. 이 가로는 블러바드 생 제르맹과 교차되며, 소르본과 뤽상부르그 가든의 옆을 따라 이어져 플라스 에드몬드 로스탠드를 지나 자댕 뒤 뤽상부르그의 남쪽 끝에서 포트-로열 기차역과 애비뉴 드 옵세르바투아르(Avenue de l'Observatoire)에 위치한 플라스 카밀리 줄리앵(Place Camille Jullian)에서 끝난다.

또한 블러바드 생 미셸은 카르티에 라탱의 중심축으로서 오랫동안 학생들의 생활과 활동의 중심가로였다. 그러나 관광 또한 가로의 주요 상업상의 초점이었으며, 디자이너 상점들은 점진적으로 소규모 서점 등 다른 시설로 바꾸었다. 이 가로의 북쪽 부분은 현재 지베르트 죠세프(Gibert Joseph), 지베르트 진(Gibert Jeune) 등의 서점과 카페, 영화관, 옷을 파는 상점들이 있어 매우 붐비는 곳이다.

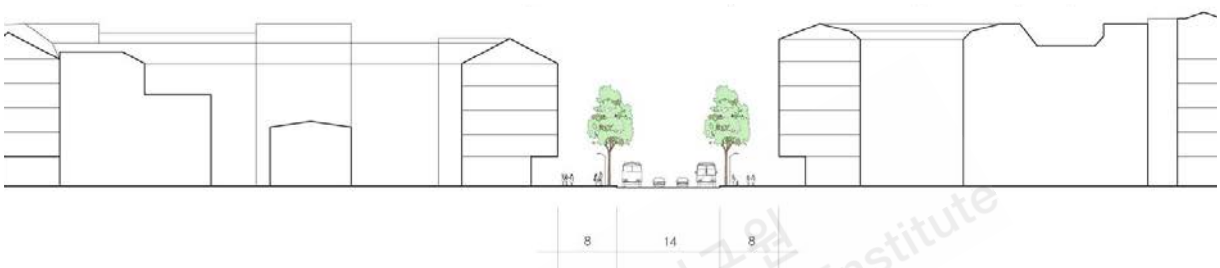


그림. 파리 카르티에 라탱 블러바드 생 미셸(Boulevard St. Michel)의 가로단면과 건물전면공간

표. 파리 카르티에 라탱 블러바드 생 미셸(Boulevard St. Michel) 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	14m(50ft)	건물높이	상업건물 220m(750ft, 6 floors), 상업건물 235m(780ft, 6 floors)
보도폭	상업건물 8m(30ft), 상업건물 8m(30ft)	전면건물용도	상업건물, 상업건물

그림. 파리 카르티에 라탱 블러바드 생 미셸(Boulevard St. Michel)

뤼 생 자큐(Rue St. Jacques)

카르티에 라탱 내 중심가로인 뤼 생 자큐는 고대 로마 도시구조의 중심요소인 카스트룸 구조상 남북 방향의 카르도로서 폭이 2차선이고 길이는 약 3.2km(10,500ft)이며 블러바드 생 제르맹과 블러바드 포트-로열을 연결한다. 과거 뤼 생 자큐와 뤼 수풀로 교차점에 포럼과 소르본 부지가 위치해 있었다.

뤼 생 자큐는 1218년 포르테 생 자큐(Porte St. Jacques)에 인접하여 도미니크 수도회의 파리 기지인 생 자큐 예배당(Chapelle St. Jacques) 가까이에 조성되었으며, 요한 헤일린(Johann Heynlin)과 기욤 피셰(Guillaume Fichet)는 1470년 이 가로에 프랑스 최초의 인쇄소(First Printing Press)를 세웠다.

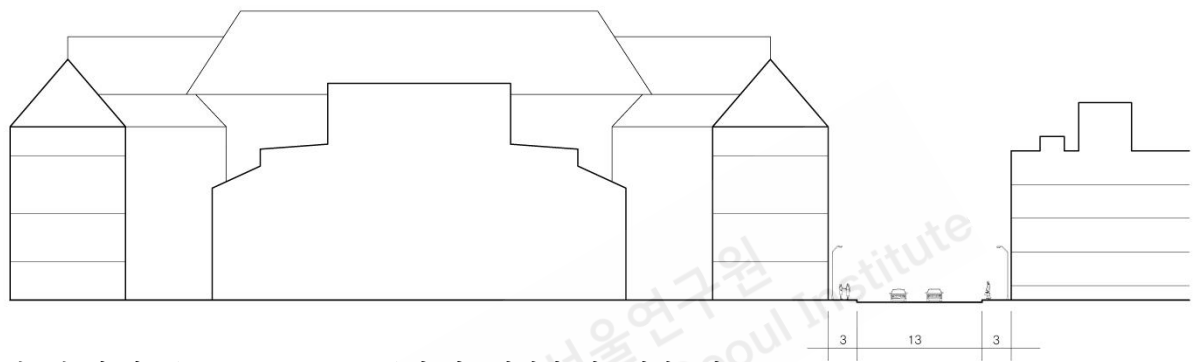


그림. 뤼 생 자큐(Rue Saint Jacques)의 가로단면과 건물전면공간

표. 뤼 생 자큐(Rue Saint Jacques) 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	13m(40ft)	건물높이	공공건물 300m(1000ft, 5 floors), 상업건물 205m(700ft, 5 floors)
보도폭	공공건물 3m(10ft), 공공건물 3m(10ft)	전면건물용도	공공건물, 상업건물

블러바드 생 제르맹

블러바드 생 제르맹은 콩코드 브리지(Pont de la Concorde)에서 시작되며, 동쪽으로 꺾어져 강을 따라 400m(1300ft)의 간격을 두고 배후에서 평행하게 이어지다가 술리 브리지(The Pont de Sully)에서 강과 다시 만난다. 이 가로는 폭 20m(65ft), 4차선 도로로 길이가 약 3.2km(10,500ft)이고 5구와 6구를 연결하며 순차적으로 뤼 드 백(Rue de Back), 생 제르맹 데 프레, 오데온, 클루니·라 소르본, 뮈베르트 뮈태리트(Mauber tmutualite) 지하철역들이 위치한다. 블러바드 생 제르맹과 블러바드 생 미셸의 교차점에는 로마시의 3개의 목욕탕 중 하나가 남아 있다. 이 목욕탕은 1485~1500년에 지어진 고딕식 저택인 클루니 뮤지엄 1층에 위치하고 있으며, 현재는 중세의 예술작품들을 소장하고 있는데, 그 중에는 잘 알려진 '여인과 일각수(La Dame à la Licorne)' 태피스트리가 포함되어 있다.

블러바드 생 제르맹을 따라서 다양한 종류의 상점, 골동품 상점, 음식 맛이 환상적인 레스토랑들이 늘어서 있다. 블러바드 생 제르맹은 파리에서 가장 최신 유행을 따르는 곳 중 하나가 되어가고 있으며, 최고의 패션 쇼핑 구역 중 하나라는 악평을 얻고 있기도 하다.

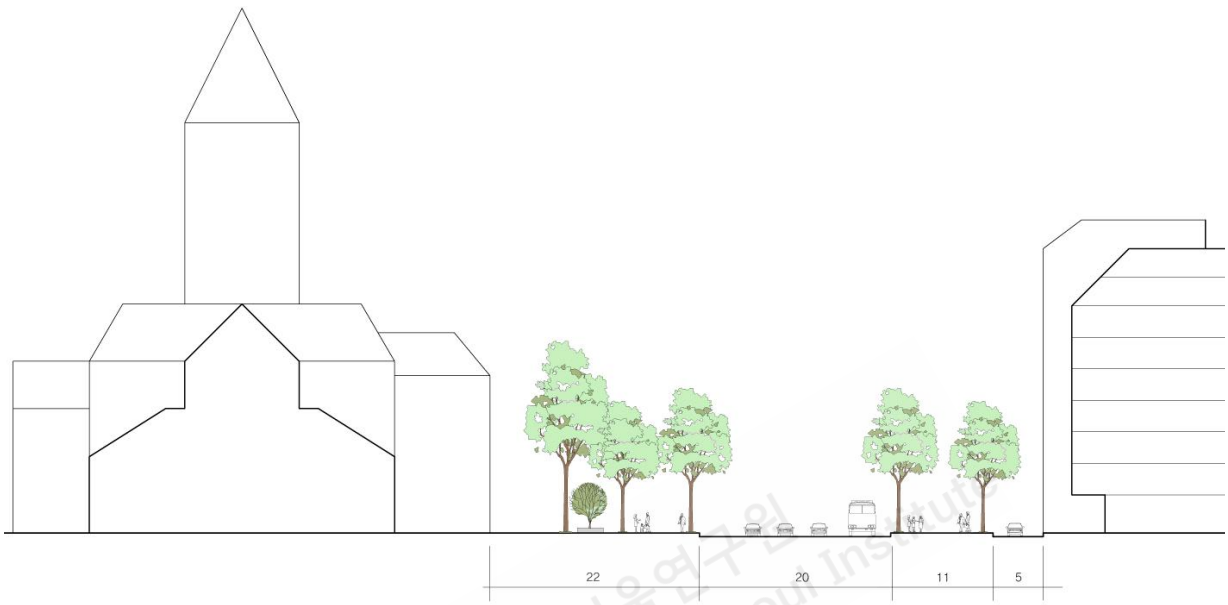


그림 블러바드 생 제르맹(Boulevard St. Germain)의 가로단면과 건물전면공간

표. 블러바드 생 제르맹(Boulevard St. Germain) 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	20m(70ft)	건물높이	공공건물 550m(1840ft), 상업건물 330m(1100ft)
보도폭	공공건물 8m(30ft), 상업건물 11m(40ft)	전면건물용도	상업건물, 상업건물

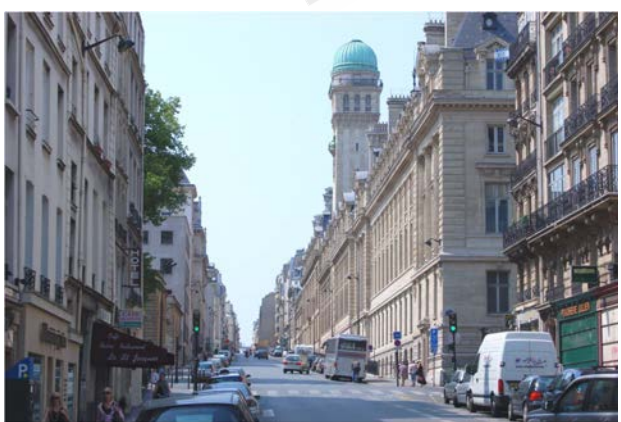


그림. 파리 카르티에 라탱의 뤼 생 자큐 (Rue St. Jacques)

그림. 파리 카르티에 라탱의 블러바드 생 제르맹 (Boulevard St. Germain)

10.5. 소결

파리의 카르티에 라탱은 갈로-로만의 역사적인 유적부터 중세의 좁은 가로, 과거 소르본 대학교의 주요 건물과 자댕 뒤 룩상부르그, 그리고 근대의 블러바드 생 미셸, 블러바드 생 제르맹을 거점으로 조성된 파리 교육과 문화의 중심 네이버후드이다. 카르티에 라탱이 주는 시사점은 아래 두 가지로 요약된다.

첫째, 카르티에 라탱은 2000년 이상 된 파리의 역사, 유적과 흔적을 공간적으로 담고 있으며 시민들이 직접 느낄 수 있는 물리적 환경이다. 카르티에 라탱의 역사를 담은 고대 및 중세시대의 도시 유적과 가로조직 등은 방문대상일 뿐만 아니라 네이버후드의 장소성과 아이덴티티를 결정하는 핵심요소이다. 따라서 네이버후드의 지속적인 재생과 역사성을 확보하기 위해서는 보전할 것과 개발할 것에 관한 명확한 물리적인 기준의 설정과 이에 근거한 보전 및 개발계획의 수립이 시급하다.

둘째, 카르티에 라탱은 다양한 교통인프라로 접근이 가능하지만 특히 네이버후드 내에서는 보행네트워크와 공공환경인 광장들이 보행동선의 중심을 구성하고 있다. 특히 광장에 인접한 거주자들의 일상 생활공간과 방문자들의 활동공간인 카페, 서점, 극장, 시장 등 상점들이 근대 가로와 중세가로를 따라 교묘히 교차 및 독립되어 있다. 이는 네이버후드의 공간계획에서 도시적 기능과 커뮤니티적 기능을 적절한 밀도로 공간적으로 배분하는 것이 효과적인 접근방법임을 암시한다.

11. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드, 필라델피아

11.1. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드와 필라델피아

필라델피아에서 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 기능

필라델피아(Philadelphia)의 리튼하우스 스퀘어(Rittenhouse Square) 네이버후드는 1800년대 초부터 최근까지 정방형의 오픈스페이스인 리튼하우스 스퀘어를 중심으로 조성된 도시 네이버후드 사례이다.

특히 리튼하우스 스퀘어 네이버후드는 스퀘어에서 보행권 안에 고밀도 고층형의 도시 주거건물과 인접한 타운하우스 주거 블록, 그리고 격자형 블록과 가로변으로 조성된 공공기능, 상업기능, 업무기능으로 구성된 혼합형 도시 네이버후드이다.

리튼하우스 스퀘어 네이버후드는 북쪽에서 남쪽으로 흐르는 두 개의 강인 동쪽부의 델라웨어 강(Delaware River)과 서쪽부의 스킬킬 강(Schuylkill River) 사이에 조성된 필라델피아에 위치한다.

리튼하우스 스퀘어는 윌리암 펜(William Penn)이 제안한 1682년 필라델피아계획안에 따라 조성된 다섯 개의 필라델피아의 스퀘어들 중 남서쪽에 위치한 오픈스페이스로 사우스 웨스트 스퀘어(south-west square)라고 한다. 리튼하우스 스퀘어는 페어마운트 파크 커미션(Fairmount Park Commission)이 소유한다.

리튼하우스 스퀘어는 크기가 150×150m의 정사각형으로 면적 약 22,500㎡(5.5acre)의 격자형 그리드상의 오픈스페이스이다. 리튼하우스 스퀘어는 동쪽의 18th Street, 북쪽의 월넛 스트리트(Walnut Street), 서쪽의 19th Street과 20th Street 사이의 리튼하우스 스퀘어 웨스트 스트리트, 남쪽의 로커스트 스트리트(Locust Street)와 스프루스 스트리트(Spruce Street) 사이의 리튼하우스 스퀘어 사우스로 정의된다.

또한 리튼하우스 스퀘어는 넓게는 리튼하우스 스퀘어를 둘러싼 보행권 내의 네이버후드를 의미한다. 특히 필라델피아의 중심부인 센터시티(Center City)의 남서쪽 구역으로, 북쪽의 마켓 스트리트(Market Street)에서 남쪽의 사우스 스트리트(South Street), 그리고 동쪽의 브로드 스트리트(Broad Street)에서 서쪽의 스킬킬 강으로 정의되는 네이버후드이다. 이러한 리튼하우스 스퀘어 네이버후드는 격자형 그리드의 도시구조 내에 조성되었다. 특히 리튼하우스 스퀘어의 남쪽 블록들은 필라델피아에서 가장 고가의 주택 및 다양한 연령과 경제계층의 거주민으로 구성된다.

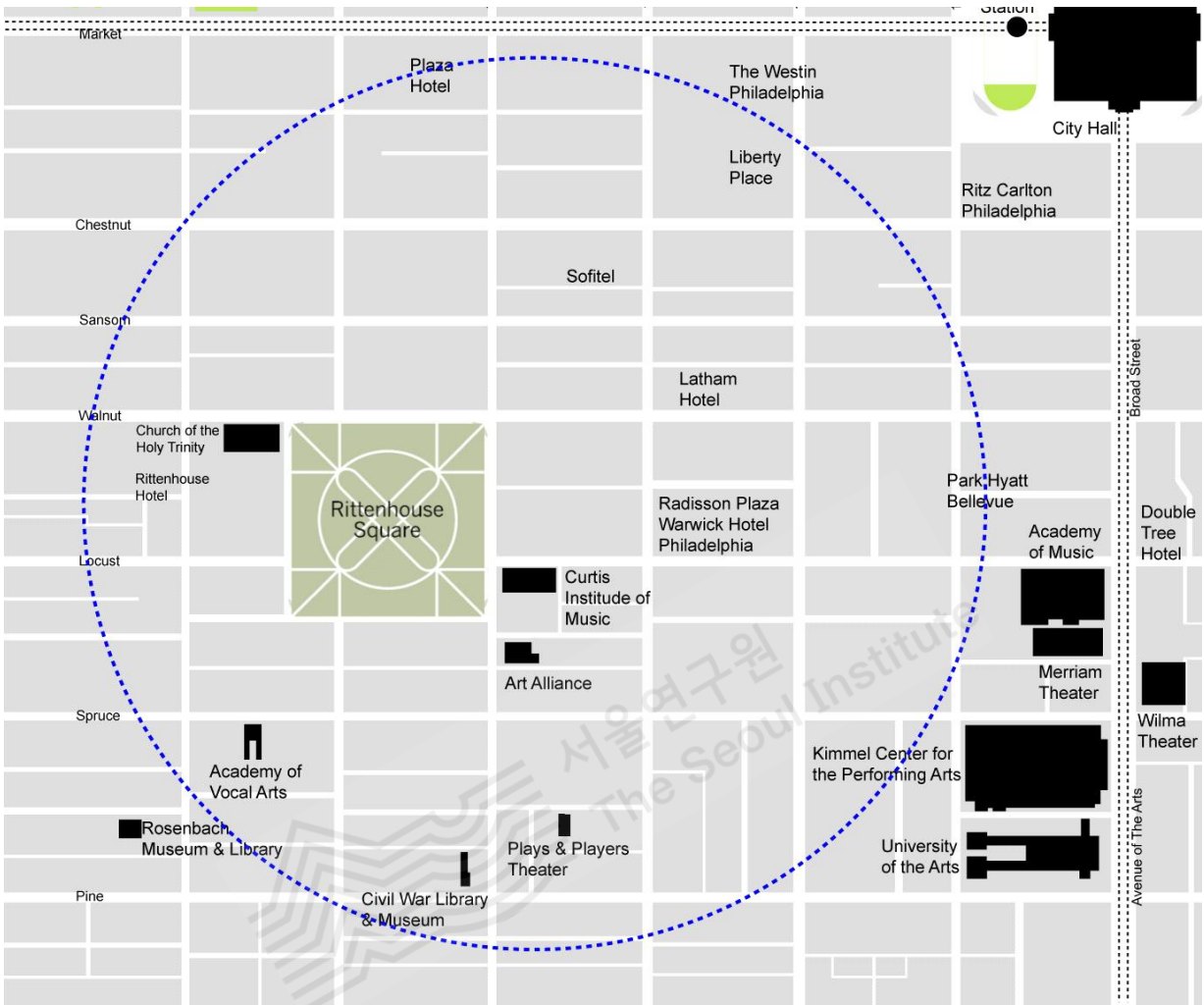


그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 네이버후드 반경 400m 보행환경

필라델피아에서 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 기능을 요약하면 다음 세 가지이다.

첫째, 이 네이버후드는 160년 이상 된 필라델피아 근대 도시개발의 역사에서 도시구조의 변화를 주도하고 물리적 아이덴티티를 정의해온 타운하우스와 고밀도 고층형의 콘도 및 아파트, 주거형 스퀘어를 도시 네이버후드의 유닛으로 제안하여 완성한 네이버후드이다. 즉 주거형 스퀘어와 결합해 일련의 민간개발자가 주도하여 건립한 타운하우스와 콘도·아파트를 현대 도시생활의 주거유형으로 개발하여 이를 통해 도시설계와 현재 주거유닛의 전형을 완성하였으며 필라델피아의 도시형 주거활동의 중심부를 구성하고 있다.

리튼하우스 네이버후드는 스퀘어에 위치한 고층건물군과 인접한 보행권내의 주거 도시 블록군을 모두 포함한다. 실제로 리튼하우스 스퀘어는 주변으로 첫 주거유닛이 건립된 1848년 이후 지금까지 약 160년간 필라델피아 도심주거 커뮤니티를 구성하고 묶어주는 강력한 구심점의 기능을 하고 있다. 특히 인접한 3~4층의 빅토리안 건축양식(Victorian style)의 타운하우스 블록들인 리튼하우스 스퀘어 로우와 2개의 고층형 호텔 및 12개의 18~33층 형의 고층형 콘도미니엄과 아파트가 혼합되어 병존해온 총 인구 54,200명이 거주하는 독특한 도심형 주거 커뮤니티로 평가된다.

둘째, 필라델피아의 문화와 지식을 지속적으로 생산하는 기능적 구심점 역할을 하고 있다. 이곳은 주로 문화활동과 지식생산 활동의 주체가 되는 전문가, 대학생, 교수 등이 거주하고 활동하는 네이버후드이다. 리튼하우스 스퀘어는 인접한 지역사회의 문화시설 구심체로서 커티스 음악원(The Curtis Institute of music), 필라델피아 아트 연합(Philadelphia Art Alliance), 로젠바흐 박물관·도서관(Rosenbach museum & Library), 남북전쟁(Civil war)과 지하철도 박물관(Civil War and Underground Railroad museum)을 포함한 문화협회가 입지하여 커뮤니티의 아이덴티티를 만들고 가꾸어 가고 있다.

셋째, 리튼하우스 스퀘어와 주변에 위치한 공공시설들은 인접한 업무구역과 상업구역, 주거블록 사이를 적절히 연결 또는 분리시켜주는 도심 주거블록의 독립성과 연계성의 표본이다. 먼저 리튼하우스 스퀘어는 공원의 내부를 가로지르는 보행동선 시스템과 외부를 둘러싸는 보행보도가 약 6~7m(20~23ft)의 보도 폭을 갖는다. 하나의 통합된 보행동선의 앵커로서 오픈스페이스와 인접한 길이 550m(1800ft)의 월넛 스트리트 쇼핑가로와 약 300m(980ft) 떨어진 리버티 몰(Liberty mall)을 연결하고 있다. 이러한 보행동선은 스퀘어 내의 리튼하우스 로우 봄축제(Rittenhouse Row Spring Festival), 리튼하우스 스퀘어 꽃시장(Rittenhouse Square Flower market) 등의 행사들과 함께 대규모 야외이벤트와 필라델피아 방문객들의 중심지이다.

리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 조성과 확장

리튼하우스 스퀘어의 형성

필라델피아는 동쪽의 델라웨어 강과 서쪽의 스컬킬 강이 만나는 폭이 약 3,220m(10560ft)인 목(neck)의 평지에 구상되었다. 이 목은 특히 델라웨어 강은 크고 깊어 항구공간을 제공하고 내륙과 연결되었으며 주변의 토양 역시 비옥해서 뉴욕보다 장점을 더 많이 가지고 있었다.

필라델피아의 도시계획 비전은 윌리암 펜(William Penn)과 측량전문가인 토마스 호메(Thomas Holme)가 1683년 필라델피아 계획안으로 제시하였으며, 이는 미국 도시계획의 유토피아적 도시설계 언어를 담고 있는 대표적인 사례이다. 당시 윌리암 펜의 비전은 필라델피아를 전원 도시(Green Country Town)로 꾸미는 것으로 대도시가 아닌 그가 살던 런던의 전원적 주거유닛(country estate)에 대한 표현으로 보인다. 1682년 윌리암 펜은 그의 측량자인 토마스 호메에게 이러한 전원 도시의 비전을 반영한 다섯 개의 오픈스페이스 스퀘어를 가진 필라델피아의 도시계획안을 요청하였다.

윌리암 펜의 필라델피아 계획안에서 필라델피아는 먼저 40,469,300㎡(10,000acre)의 전원도시에서 4,856,300㎡(1,200acre)로 계획되었다. 동-서의 폭은 3,220m(10560ft)로 이를 11개의 남북가로로 블록을 세분화하였다. 중심의 브로드 스트리트(Broad Street)는 폭이 30.5m(100ft)이며 나머지는 폭이15.2m(50ft)이다. 남북의 높이는 약 1,600m(5280ft)로 역시 중심의 폭이 30.5m(100ft)인 하이 스트리트(Hight Street)를 포함해 9개의 동서가로로 블록화하였다. 브로드 스트리트와 하이 스트리트의 교차점에는 센터 스퀘어를 두고 도시공간을 네 개로 나누었다. 이로 인해 필라델피아 블록 크기는 130×206m(425×675ft)와 130×152m(425×500ft)였다. 그리고 이 네 개의 구역에는 각각 면적 32,400㎡(8acre)의 스퀘어를 두었다.[2)]

리튼하우스 스퀘어는 이 네 개의 구역 중 남서쪽의 중심을 구성하며 입지적 성격상 사우스웨스트 스퀘어(Southwest Square)라고 불렸다.[3)] 1816년에 거주자들은 리튼하우스 스퀘어를 울타리로 둘러싸야 한다고 주장하며 이를 위해 기금 모금을 시작했다. 이후 몇 십 년 동안에 수목과 보행로가 리튼하우스 스퀘어에 더해졌으며, 리튼하우스 스퀘어에 면한 첫 번째 주택들이 건립되었다. 1825년에 리튼하우스 스퀘어는 데이비드 리튼하우스(David Rittenhouse)를 기념하여 이름을 얻게 되었다.[4)]

역사 초기부터 리튼하우스 스퀘어는 양질의 주거환경을 나타내왔다. 19세기 초반, 필라델피아 개발이 델라웨어 강변에서 스퀼킬 강 방향의 서쪽으로 점차 확장하면서 리튼하우스 스퀘어가 바람직한 주거지가 될 것이라는 예상은 현실화되었다.

1850년대 필라델피아의 건설 붐은 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 빌딩 붐으로 이어졌다. 당시 리튼하우스 스퀘어는 필라델피아의 유행을 주도하는 상규계층의 저택으로 자리잡기 시작했다.

리튼하우스 스퀘어에 면한 첫 번째 집은 1840년에 세워졌다. 19세기 동안 리튼하우스 스퀘어스퀘어는 필라델피아 주거저택의 격을 높이고 정의하는 역할을 했다. 예컨대 제임스 하퍼(James Harper)는 당시 미국 의회에서 은퇴한 상인으로 벽돌 제조업자이다. 제임스 하퍼는 리튼하우스 스퀘어의 정 북쪽면 필지를 모두 매입하여 1811 월넛 스트리트에 자신의 위엄 있는 타운하우스를 세웠다. 이렇게 연속적으로 스퀘어를 정의하는 귀족적인 주거 분위기를 만들면서, 제임스 하퍼는 토지의 나머지를 대형 크기의 필지로 구획하여 부지들을 매매하였다. 그가 죽자 하퍼 하우스는 리튼하우스 클럽(Rittenhouse Club)의 집이 되었고 1901년에 현재 파사드가 추가되었다.

---

2) 윌리암 펜의 계획안은 리차드 뉴코츠(Richard Newcourts)가 제안한 1666년 런던 계획의 직사각형을 이용한 격자형 도시공간의 설계언어를 가지고 있다. 물론 리차드 뉴코츠의 런던블록은 크기가 260×176m(855×579ft)의 그리드 구조이고 중심에 스퀘어와 교회를 가지며 네 방향에 네 개의 스퀘어가 있는 형태였다. 도시의 중심에 하나의 스퀘어가 있고, 성장하는 각 코너에 다른 네 개의 스퀘어가 있었다.

3) 다른 세 개의 스퀘어들과는 달리 사우스웨스트 스퀘어(Southwest Square)는 초기부터 비록 현지 가축과 “분뇨”를 위한 밤에 버리는 쓰레기장과 목장으로 사용되었으나 결코 매장지로 이용되지 않았다. 실제로 1700년대 후반까지 사우스웨스트 스퀘어는 그 구역의 지질이 농작물보다 가마에 더 적합하다고 판정되었기 때문에 벽돌공장으로 둘러싸여 있었다.

4) 데이비드 리튼하우스(David Rittenhouse)는 뛰어난 필라델피아 천문학자, 기계 제작자, 혁명시대의 애국적인 리더이다. 그는 필라델피아에서 첫 번째 종이 제작자인 독일 이민자 윌리암 리튼하우스(William Rittenhouse)의 후손이다.

리튼하우스 스퀘어의 고층 건물군(19세기 말~20세기 중반)

19세기 하반기 동안 리튼하우스 스퀘어 네이버후드는 필라델피아의 “빅토리아 여왕시대 귀족사회(Victorian aristocracy)”의 도시 주거구역이었다. 먼저 인접한 현재의 리튼하우스 로우(Rittenhouse Row)에는 19세기의 약 100년간의 10가지 이상의 다양한 건축양식의 타운하우스들이 도시 주거블록을 형성하고 있으며, 국가지정 역사장소(National Register of Historic Places)로 지정되어 있다.

타운하우스는 기존의 전통적인 클래식 리바이벌(Classical Revival: 1830s 후반부~1960s), 그릭 리바이벌(Greek Revival: 1840s~late 1850s), 고딕 리바이벌(Gothic Revival: 1840s~1850s), 이탈리아닉(Italianic: 1940s~1870s) 이후 퀸 앤 리바이벌(Queen Anne Revival: 1880s and early 1890s), 보자르(Beaux-Arts: 1890s~1920s), 조지안 리바이벌(Georgian Revival: 1895~1941), 중세 튜더 리바이벌(Medieval and Tudor Revivals: 1904~1929) 등의 방식으로 건립되었다. 1913년 폴 필립 크렛(Paul Phillippe Cret)이 리튼하우스 스퀘어를 디자인하였다. 당시 리튼하우스 스퀘어 증진협회(Rittenhouse Square Improvement Association)가 폴 필립 크렛의 디자인에 자금을 제공하였다.

1913년 이후 대형 저택들이 20층 전후의 고층 아파트 개발로 사라졌지만 당시의 맨션 몇 채는 리튼하우스 스퀘어에 면한 거리에 여전히 남아 있다. 이때 벌써 스퀘어 주변의 싱글 패밀리 하우스(single family house)는 고층 건물과 호텔로 전환되기 시작했다. 그 두 사례가 1900 리튼하우스(1923-1926)와 바클리 호텔(Barclay Hotel, 1920-1928)이며 현재는 모두 콘도미니엄 주거건물이다.

이후 1912년부터 리튼하우스 스퀘어 주변에는 일련의 고층 콘도미니엄과 아파트가 건립되기 시작했다. 1830 리튼하우스(19층, 1912년), Two Fifty South 17th Street(16층, 1920년), 1804 리튼 하우스 스퀘어(16층, 1927년), 1820 리튼 하우스 스퀘어(18층), 바클리(The Barclay)(22층, 1928년) 등이 콘도미니엄으로 건립되었다. 또한 리튼하우스 222 아파트(27층, 1929년), 리튼하우스 사보이(The Ritten house Savoy)(18층, 1951년)가 콘도미니엄으로 건립되었다. 특히 아트 데코 스타일의 1900 리튼하우스 스퀘어(18층, 1926년)도 콘도미니엄으로 건립되었으며, 1982년 미국 국가지정 역사장소에 추가되었다.

한편 1960년대 이후 주거건물들과 인접한 월넛 스트리트를 따라 오피스 건물들이 건립되었다. 한때 리튼하우스 스퀘어의 주거 중심이었던 곳으로 고층 오피스 건물의 침입은 센터시티 업무구역이 월넛 스트리트까지 확장됨을 의미한다. 리튼하우스 스퀘어에 있는 220 웨스트 리튼하우스 스퀘어가 그 예이다. 25층의 고급 아파트 건물이 새로 지어졌으며, 1964년에 리튼하우스 도체스터 아파트(Rittenhouse Dorchester Apartments, 32층)가 건립되었다. 이 건물은 밀튼 슈와츠(Milton Schwartz)와 제휴자가 디자인했고, 커튼월 창을 갖는 콘크리트 골조 건물이었다. 또한 1967년 상호이익생명 건물(Mutual Benefit Life Building)이 1845 월넛 스트리트에 건설되었다. 이 건물은 건축가 에거와 히긴스(Eggers and Higgins), 노윅키와 폴릴로(Nowicki and Polillo)에 의해 디자인된 20층의 모던 건물로 570대의 차를 주차할 수 있는 주차장도 있었다.

1950년에 주식회사 언더그라운드 가라지(underground garage)는 리튼하우스 스퀘어 아래에 주차장 건물을 제안했다. 지하 차고가 설치되었으면 폴 크렛(Paul Cret)의 1913년 디자인이 제거되었을 것이고, 그 결과로 인해 많은 오래된 나무들이 손실되었을 것이다. 지하 차고에 대해 많은 커뮤니티 그룹과 개인의 강력한 반대로 결국 계획은 철회되었다.

많은 거주자들은 리튼하우스 스퀘어와 주변에 계속해서 새로운 건물들이 세워지던 1960~1970년대를 리튼하우스 스퀘어의 역사에서 최악의 시기로 기억한다. 실제로 1960년대는 경제불황의 시기였다. 이 시기는 더럽고 초라하게 지속되었고 밤에는 치안이 불안했다. 특히 1960년에는 고층건물의 건립을 위해 19세기 브라운 스톤(Brown stone)이 리튼하우스 스퀘어의 남서쪽 코너에서 파괴되었다.

경기불황에 따라 기관들이 일련의 저택들을 매입하였다. 예컨대 위드너 맨션(The Wiedner mansion)은 현재 필라델피아 아트 연합(현재는 Philadelphia Art Alliance)소유가 되고, 드렉셀 맨션과 시블리 맨션(Drexel and Sibley mansions)은 커티스 음악학교(the Curtis School of music)의 중앙건물이 되었다. 1925년에는 펜 운동 클럽(The Penn Athletic Club)이 스퀘어의 동쪽에 오픈되었다. 이후 2차 세계 대전 후 스퀘어는 쇠퇴의 길로 들어섰고 펜 운동 클럽은 미육군 공병대(U.S. Army Corps of Engineers)의 지역본부로 개조되었다. 그러나 민간 개발은 둔화되었다.

리튼하우스 스퀘어 고층 아파트의 콘도미니엄화

리튼하우스 스퀘어에는 여전히 몇 채의 집이 남아 있지만, 대부분의 집들은 아파트로 전환되었다. 지난 30년 동안 개인주택들은 코퍼레잇 아파트(cooperative apartment)와 콘도미니엄으로 변화되었다.

1960년대의 경제불황을 지나 1980년대를 넘어오면서 리튼하우스 스퀘어에는 일련의 고층건물의 아파트, 호텔, 콘도미니엄이 개발되었다. 1970년대 새로운 민간개발이 활기를 띠기 시작하면서 두 개의 아파트건물과 리튼하우스 호텔(Rittenhouse Hotel)이 건립되었다. 이후 1980년대 말에 고층 아파트와 호텔이 스퀘어를 감싸게 되었다. 특히 기존의 호텔과 콘도미니엄이 아파트로 개조되었다. 예컨대 210 웨스트 리튼하우스 스퀘어(33층, 1989년) 콘도·호텔, 리튼하우스 클래리지(Rittenhouse Claridge, 26층) 아파트, 220 리튼하우스 스퀘어(25층 아파트), 리튼하우스 플레이스(14층), 워너메이커 하우스(The Wanamaker House, 32층)의 콘도미니엄 등이 그 사례이다.[5)]

또한 리튼하우스 스퀘어에 직면한 리튼하우스 호텔은 리튼하우스 스퀘어의 서쪽 면에 있는 210~218 사우스 19th 스트리트에 위치해있다. 리튼하우스 호텔은 15년간의 건설공사를 거쳐 1989년에 오픈되었다. 1974년에 기초공사에 착수했다가 재정적인 문제 때문에 6년 동안 공사가 중지되었다. 1980년에 공사가 다시 시작되었고, 돈 레이프(Don Reiff)에 의해 디자인된 33층 백색의 '수평의 지구라트(horizontal

5) 리튼하우스에 직면한 1883년에 건설된 2032 월넛 스트리트 부지의 스코트 워너메이커 하우스(Scott-Wanamaker House)는 1978년 화재 후 아파트 타워로 대체되어 건립되었다. 스코트 워너메이커 하우스의 파사드는 나머지 건물이 모던한 32층 아파트 건물로 대체되는 동안 보호되었다. 모던한 32층 아파트 건물은 오토 스파이어(Otto Spier)와 휴 맥컬리(HughmacCauley)에 의해 디자인되었다. 현재 워너메이커 하우스는 333개의 유닛을 갖고 있는 고급 콘도미니엄이다.

ziggurat)'가 건설되었다. 그러나 법적이고 재정적인 문제들로 인하여 1983년에서 1988년까지 또 다른 중지 기간이 있었다.

최종적으로 리튼하우스 호텔은 1989년에 고급 호텔과 콘도미니엄 타워로서 비즈니스를 위해 오픈되었다. 리튼하우스 호텔 때문에 파괴된 건물 중 하나는 202 사우스 19th 스트리트에 있는 로저스 카자트(Rogers Cassat) 주거이다. 로저스 카자트 주거는 홀리 트리니티 교회(Holy Trinity Church) 옆에 위치해 있고, 에피스코팔 교회 하우스(Episcopal Church House)로 사용되었었다. 33층 호텔이 완성되었을 때, 홀리 트리니티 교회의 남쪽 면에 햇빛이 차단되자, 1989년에 리튼하우스 호텔 소유자는 몇 개의 투광 조명기를 설치함에 따라 교회 남쪽 면에 있는 스테인드 글라스는 일 년 내내 조명된다.

한편 1990년 후반부터 경기가 호전되면서 리튼하우스 스퀘어와 주변의 개발 압력이 증가하고 이에 따라 린델라우브 로우(Rindlaub's Row)와 같은 다수의 오래된 건물들이 사라지고 1706 리튼하우스 스퀘어(31층, 2009년)와 텐 리튼하우스 스퀘어(10 Rittenhouse Square, 33층, 2009년)가 건립되었다. 예컨대 텐 리튼하우스는 1980년대 이후로 리튼하우스 스퀘어에 세워진 첫 번째 고층 건물이다.

한편 1970년대에 페어마운트 파크 커미션(Fairmount Park Commission)에서 스퀘어의 안전관리를 하지 않고, 운영비용도 마련하지 못하였기 때문에 공원의 범죄가 증가하였으며 이로 인해 주변 건물들의 공실률이 증가하였다. 이에 따라 도출된 퍼블릭·프라이빗 합의(public·private agreements)에서는 세 가지 방안으로 지난 30년 동안 누적된 문제들을 해결하고자 하였다.

먼저 1976년에 리튼하우스의 친구들(Friends of Rittenhouse Square)이라는 시민단체를 결성하였는데 일반인들의 경우 작게는 35달러까지도 기부할 수 있었다. 회원들은 스퀘어의 보전, 관리, 미관 유지뿐만 아니라 아트쇼, 플라워 쇼, 서머 콘서트를 연중 개최하고 크리스마스 트리를 장식하였다. 두 번째로 1999년에 보도의 야외카페를 허가하는 법령을 만들었으며, 세번째로 1997년에 기존 오피스 건물을 주거용도로의 이용을 장려하기 위하여 세금감면 인센티브(tax abatement)를 제공하는 도시의회 법령을 만들었다.

그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어

11.2. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 공간범위

리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 중심부와 주변부

리튼하우스 스퀘어는 주변으로 첫 주거유닛이 건립된 1848년 이후 지금까지 약 160년간 필라델피아 도심주거 커뮤니티를 구성하고 묶어주는 강력한 구심점의 기능을 하고 있다.

리튼하우스 스퀘어는 크기가 150×150m의 정사각형으로 면적 약 22,500㎡(5.5acre)의 도시형 오픈 스페이스이다. 리튼하우스 스퀘어는 동쪽의 18th 스트리트, 북쪽의 월넛 스트리트, 서쪽의 리튼하우스 스퀘어 웨스트, 리튼하우스 스퀘어 사우스로 정의된다.

리튼하우스 스퀘어 네이버후드는 작게는 리튼하우스 스퀘어에 직접 면한 블록으로 네이버후드의 중심부를 구성하며, 크게는 중심부에서 보행권내에 있는 도시블록들로 이루어진다. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 중심부는 리튼하우스 스퀘어에 인접한 도시 그리드 블록으로 정의할 수 있다.

공간범위는 남-북으로는 샌섬 스트리트에서 파인 스트리트까지로 길이 약 514m(1,686ft)이고, 동-서로는 20th 스트리트에서 16th 스트리트까지이며 길이 547m(1,795ft)이다. 면적은 리튼하우스 스퀘어를 중심으로 대략 281,200㎡(69.49acre)이다.

한편 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 광의적 공간범위는 리튼하우스 로우로 불리며 타운하우스 블록으로 정의된다. 실제로 리튼하우스 스퀘어는 공원을 포함한 주변의 네이버후드를 말하기도 한다.

리튼하우스 로우의 공간범위는 남-북으로는 마켓 스트리트에서 파인 스트리트까지의 길이 765m(2510ft), 동-서로는 21st 스트리트에서 브로드 스트리트까지의 길이 1,000m(3280ft)이다. 리튼하우스 로우는 필라델피아의 기본 그리드 구조에 따라 조성된 면적 약 765,000㎡(8,234,400ft2)의 공간범위이다.

특히 리튼하우스 스퀘어는 인접한 3~4층의 빅토리안 스타일의 타운하우스 블록들과 2개의 고층형 호텔 및 12개의 18~33층의 고층형 콘도미니엄과 아파트가 병존해온 총 인구 54,200명이 거주하는 독특한 도심형 주거 커뮤니티로 평가된다.

리튼하우스 스퀘어는 인접한 지역사회의 구심체인 커티스 음악원, 필라델피아 아트 연합, 로젠바흐 박물관 & 도서관, 남북전쟁과 지하철도 박물관을 포함한 많은 문화협회의 본사 소재지이며 커뮤니티의 아이덴티티를 만들고 가꾸어 가는 현대적인 네이버후드의 문화활동 구심점이기도 하다.

그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 네이버후드 공간범위

리튼하우스 스퀘어 네이버후드 거주민의 프로파일

리튼하우스 스퀘어 네이버후드는 우편번호(zip code) 19146과 19103로 구성되는데 우편번호로 구분된 지역의 거주민의 특성을 살펴보면 다음과 같다.

2005년 센서스 데이터에 의하면 리튼하우스 스퀘어 네이버후드 내에는 총 54,200명이 거주하며 전체 인구 중 남성 인구는 총 25,411명(46.88%)이고, 여성 인구는 총 28,806명(53.14%)이다. 우편번호19146 지역 인구는 약 36,350명(67.1%), 우편번호19103 지역 인구는 17,866명(32.9%)이고, 인구밀도는 우편번호19146 지역이 스퀘어 마일당 약 17,690명, 우편번호19103 지역이 스퀘어 마일당 약 24,297명으로 나타나 19103 지역이 19146 지역보다 전체 인구는 적으나 인구밀도가 높은 지역임을 알 수 있다.

우편번호19146 지역의 화이트 칼라(white-collar) 인구는 7,599명이고 블루 칼라(blue-collar) 인구는 2,000명이다. 우편번호19103 지역의 화이트 칼라(white-collar) 인구는 104,840명이고 블루칼라(blue-color) 인구는 11,895명이다.

전체 가구수와 가구당 가구원의 경우 우편번호19146 지역이 총 15,578가구, 1가구당 약 2.3명, 우편번호19103 지역은 총 12,229가구, 1가구당 약 1.5명으로 나타나고 있고, 가구 소득의 경우 우편번호19146 지역은 평균 37,422달러, 중앙값은 28,053달러, 우편번호19103 지역은 평균 67,376달러, 중앙값은 40,923달러로 나타나 우편번호19103 지역이 우편번호19146 지역보다 전반적으로 수입이 더 많은 것으로 조사되고 있다.

리튼하우스 스퀘어 구역은 필라델피아의 학교 지구(School District of Philadelphia)로 구성되어 유치원에서 8학년까지의 초등학교와 사우스 필라델피아 고등학교(South Philadelphia High School)의 고등학교 학군을 구성하는 알버트m. 그린필드(Albertm. Greenfield) 학교 지역을 형성한다.

11.3. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 보행환경과 주변과의 연계

리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 보행네트워크, 대중교통, 오픈스페이스

보행동선

리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 보행네트워크는 크게 리튼하우스 스퀘어를 포함한 인접 도시블록의 그리드 형태에 맞춰진 격자형 보행네트워크와 리튼하우스 스퀘어내부를 관통하고 순환하는 보행시스템으로 구성된다.

먼저 리튼하우스 스퀘어를 관통하며 보행활동의 앵커기능을 담당하는 보행동선은 리튼하우스 스퀘어를 중심으로 동서남북 방향으로 뻗어 나가 격자형의 인접 도시블록을 긴밀히 연결하고 있다. 이 보행시스템은 1913년에 건축가인 폴 필립 크렛(Paul Phillippe Cret)이 리튼하우스 스퀘어에 대해 프랑스식 정원의 양식을 본뜬 새로운 디자인을 제안하면서 조성되었다.

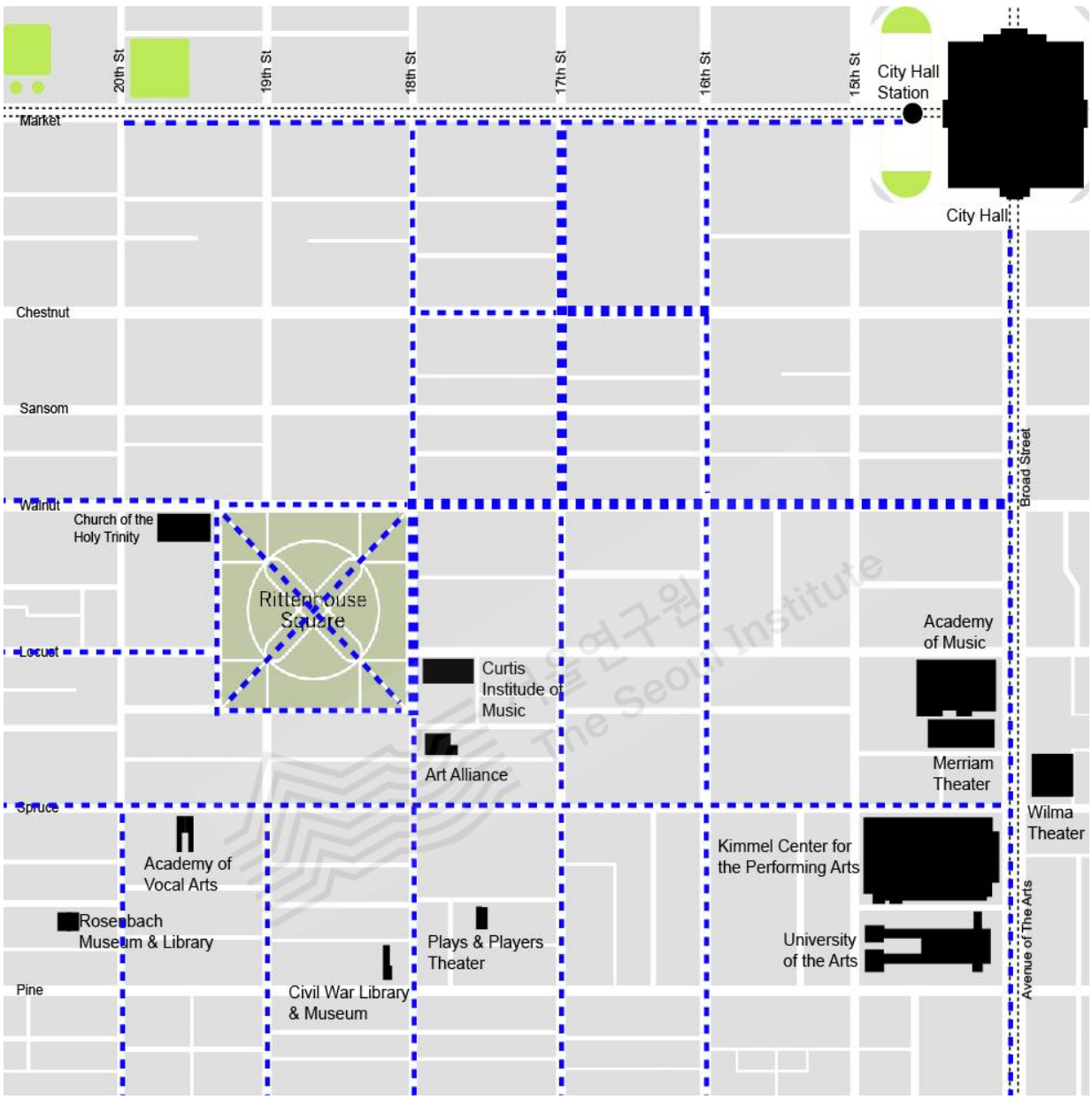


그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 보행네트워크

리튼하우스 스퀘어의 내부보행로는 정사각형의 모서리에서 대각선으로 중심의 코너에서 타원을 통과한다. 중앙에는 중심으로부터 약 50m(164ft)의 반지름을 가진 원형의 보행로가 있다. 리튼하우스 스퀘어의 평면은 지극히 단순하지만 형태가 간결하고 명확하므로 완벽해 보인다. 또한 가운데에 물체를 두고, 대칭을 이룬다는 점에서 강한 중심성을 갖고 있다고 할 수 있다.

리튼하우스 스퀘어의 보행동선과 외부를 둘러싸는 보행보도는 약 6~7m(20~23ft)의 보도 폭을 가지며 하나의 통합된 보행동선의 앵커로서 기능한다. 이러한 보행동선 시스템은 특히 공공 공간으로서의 리튼하우스 스퀘어의 기능을 극대화하면서 남쪽의 리튼하우스 로우 주거블록, 북쪽의 마켓스트리트 중심의 업무·호텔 블록을 연결하는 보행동선과 동-서의 쇼핑 코리더의 중심부를 담당한다.

특히 리튼하우스 스퀘어의 보행동선은 동-서 방향의 길이 550m(1800ft)의 3차선 일방향의 월넛 스트리트 쇼핑가로와 약 300m(980ft) 떨어진 인접한 리버티 몰을 연결하고 있다. 이러한 보행동선은 공원 내의 리튼하우스 로우 봄축제, 리튼하우스 스퀘어 꽃시장 등의 행사들과 함께 커다란 야외 이벤트의 구심점이다.

이러한 보행동선 구조는 새벽·오전에는 네이버후드의 거주민, 점심·오후에는 직장인과 방문객들, 저녁에는 방문객과 거주민 등의 이용으로 공공환경의 활용도를 높인다. 리튼하우스 스퀘어의 중앙플라자는 거울못과 분수를 제공하고 여전히 점심시간에 회사원들을 위한 인기있는 장소이다. 거주민들은 식재, 조각, 자연환경을 즐기며, 젊은이들은 데이트와 산책을 한다. 특히 인근의 직장인들은 벤치에서 점심을 먹기 위해 주변의 레스토랑에서 샌드위치를 사와 야외식사를 즐기며, 거주민들은 조깅과 파워워킹을 즐긴다.

대중교통

리튼하우스 스퀘어는 SEPTA 지역철도(SEPTA Regional Rail), 고속통근철도(rapid transit system), 지하철, 버스 등 여러 가지 대중교통을 이용하여 접근이 가능하다.

먼저 모든 SEPTA 지역철도(SEPTA Regional Rail)는 스퀘어의 북동쪽으로 네 개 블록 떨어진 서버반 역(Suburban Station)에서 접근된다.

필라델피아와 남쪽 뉴저지를 연결하는 고속통근철도(rapid transit system)인 PATCO 스피드라인(PATCO Speedline)은 16th 스트리트와 로커스트 스트리트(Locust Street)에 정차 역을 두며 리튼하우스 스퀘어의 동쪽으로 두 블록 떨어져 있다.

지하철·트롤리 노선은 리튼하우스 스퀘어의 북쪽으로 두 블록 떨어진 19th 스트리트와 마켓 스트리트에 정거장을 가지며 다섯 블록 떨어진 15th 스트리트에는 시청(City Hall)(BSL station) 지하철역이 있다.

한편 버스는 월넛 스트리트를 따라 서쪽으로 가는 9, 12, 21, 42번 버스가 있다. 17번 버스는 20th 스트리트를 따라 북쪽으로 가고 19th 스트리트와 리튼하우스 스퀘어 West 가로(Rittenhouse Square West)를 따라 남쪽으로 간다. 2번 버스는 16th 스트리트를 따라 북쪽으로 가고 17th 스트리트를 따라 남쪽으로 간다.

서울연구원 The Seoul Institute

리튼하우스 스퀘어의 형태와 모습

리튼하우스 스퀘어의 현재 모습은 1913년에 건축가 폴 필립 크렛(Paul Phillippe Cret)이 리튼하우스 스퀘어의 설계 안으로 조성되었다. 이후 비록 폴 크렛의 계획 이후 약간의 변화가 있었지만, 리튼하우스 스퀘어는 여전히 크렛의 원래 계획을 반영하고 있다.

당시 새로이 만들어진 리튼하우스 스퀘어 증진협회(Rittenhouse Square Improvement Association)가 프랑스에서 태어난 폴 필립 크렛에 의한 새로운 디자인에 자금을 제공하도록 기여하였다. 당시 폴 필립 크렛은 파크웨이(Parkway)와 로댕 뮤지엄(Rodin museum)을 디자인한 건축가였다.

리튼하우스 스퀘어 형태의 가장 큰 특징은 좌우대칭이라는 점이다. 좌우대칭의 중심에는 인포메이션 센터가 있다. 정사각형의 모서리에는 각각 총 4개의 주요 입구가 있는데, 각각의 입구에는 약 2.5m 정도의 기둥이 두 개씩 세워져 있다.

리튼하우스 스퀘어에는 정사각형의 정점에서 사선으로 뻗은 보행로가 있다. 이 두 개의 보행로는 × 자 모양으로 겹쳐져 있다. 리튼하우스 스퀘어 안에는 중심으로부터 약 50m(164ft)의 반지름을 가진 원형의 보행로가 있으며, 중앙의 플라자는 큰 화단과 풀을 포함하는데, 발루스트레이드(balustrade)와 원형 산책길로 에워싸여 있다.

리튼하우스 스퀘어의 평면은 지극히 단순하지만 형태가 간결하고 명확하므로 완벽해 보이는데 정 가운데에 물체를 두고, 대칭을 이룬다는 점에서 강한 중심성을 갖고 있다고 할 수 있다. 이러한 형태는 최대한 자연을 보존하면서 개발한 영국식 정원과는 사뭇 다르며, 프랑스식 정원이라고 할 수 있다.

장식적인 가로등 기둥은 보수적인 상류 계급의 환경을 만들고 있다. 낮은 울타리는 리튼하우스 스퀘어를 둘러싸고, 발루스트레이드는 코너 입구를 장식한다. 많은 오크(Oak), 단풍나무, 아카시아, 플라타너스 등의 수목이 울타리 안과 주변에 서있고, 화단과 관목이 스퀘어를 장식하고 있다. 이곳에는 모두를 위한 독특한 조각물들이 있다. 프랑스의 로맨틱한 조각가 안토니-루이스 바리에(Antoine-Louis Barye)의 1832년 작품인 '뱀을 공격하는 사자(Lion Crushing a Serpent)'와 폴 맨십(Paul manship)의 작품인 '1911년의 오리 소녀(Duck Girl of 1911)'도 포함되어 있다.

리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 공공 · 상업 · 업무 · 주거기능의 공간연계

리튼하우스 스퀘어 네이버후드에는 일련의 공공기관, 상업쇼핑 코리더 등이 인접한 타운하우스블록, 고층아파트, 호텔 등이 리튼하우스와 엮어져 있다.

먼저 리튼하우스 스퀘어 네이버후드 내에는 홀리 트리니티 교회, 커티스 음악원, 필라델피아 아트 연합, 로젠바흐 박물관 & 도서관, 남북 전쟁 및 지하철 박물관을 포함하여 다수의 문화협회의 본사가 입지하고 있다.

리튼하우스 스퀘어 북서쪽 코너의 홀리 트리니티 교회(Holy Trinity Church)는 1857~1859년에 건립된 존 노트만(John Notman)의 작품이며 “O Little Town of Bethlehem”으로 유명한 필립 부룩 목사님(Reverend Phillips Brooks)(1835~1893년)의 교구이다.

18th 스트리트와 로커스트 스트리트의 코너에 있는 커티스 음악원은 1924년에 메리 루이스 커티스 복짐발리스트(Mary Louise Curtis Bok Zimbalist)에 의해 설립되었으며 전액 장학금으로 운영되는 독특한 음악 학교이다.[6] 커티스의 건물은 은행원인 조지 차일즈 드렉셀(George Childs Dre×el)의 주택이었고, 강의실, 연습실, 운영 사무실이 있으며 콘서트를 위한 매력 있는 작은 음악 홀을 갖고 있어, 완벽한 오페라 리허설 홀이라 할 수 있다.

리튼하우스 스퀘어의 남동쪽에는 아트 전시, 드라마와 시 낭독, 댄스, 필라델피아 오케스트라의 파티와 음악 등의 활동과 건축전시와 강연을 후원하는 기관인 필라델피아 아트 연합이 입지하고 있는데 1915년 크리스틴 웨더릴 스티븐스(Christine Wetherill Stevenson)에 의해 세워졌고 사무엘 프라이스 웨더릴(Samuel Price Wetherill) 맨션에 위치한다.[7]

리튼하우스 스퀘어의 북동쪽 코너에 면한 펜실베니아 운동 클럽(Pennsylvania Athletic Club)의 본사는 필라델피아 오케스트라의 재정가이고 후원자인 알렉산더 반 렌슬레어(Alexander Van Rensselaer)의 이전 집으로 현존하는 유일한 고저택이다.

한편 인접한 월넛 스트리트에는 동-서 방향의 길이 550m의 3차선 일방향의 월넛 스트리트 쇼핑가로와 약 300m(980ft) 떨어진 리버티 몰이 있다. 월넛 스트리트에는 고가의 쇼핑상점, 호텔, 서점, 음식점, 아트갤러리, 레스토랑 등이 가로를 중심으로 선형으로 브로드 스티릿과 18th 스트리트 사이에 입지하며 브로드 스트리트의 숍 앳 더 벨뷰(Shops at the Bellevue)와 연결된다. 또한 인접한 체스트넛 스트리트(Chestnut Street)의 리버티 원 앤 리버티 투 오피스 타워(Liberty One and Liberty Two Office Towers) 사이에 입지한 더 숍 앳 리버티 플레이스(The Shops at Liberty Place) 쇼핑센터와 보행으로 연결된다. 한편 월넛 스트리트는 서쪽의 월넛 스트리트 브리지(Walnut Street Bridge)를 통해 펜실베니아 대학 캠퍼스로 연결된다. 이러한 보행동선은 공원 내의 리튼하우스 로우 봄축제, 리튼하우스 스퀘어 꽃 시장 등의 행사들과 함께 커다란 야외 이벤트의 구심점이다.

한편 리튼하우스에 인접한 오피스 기능은 인접한 월넛 스트리트를 통해 북쪽의 마켓 스트리트까지 연결된다. 먼저 1967년 25층의 상호이익생명 건물이 1845 월넛 스트리트에 건설되었다. 이 건물은 건축가 에거와 히긴스, 노웍키와 폴릴로에 의해 디자인된 건물로, 체스트넛 스트리트를 중심으로 리버티 플레이스 1 (Liberty Place 1), 리버티 플레이스 2(Liberty Place 2)가 있다.

6) 커티스(The Curtis Institute ofmusic)에 다닌 유명한 음악가 몇몇은 사무엘 바버(Samuel Barber), 레오나드 번스테인(Leonard Bernstein), 안나 모포(Anna moffo), 나디야 살레르노 소넨버그(Nadja Salerno-Sonnenberg)이다.

7) 크리스틴 웨더릴 스티븐스(Christine Wetherill Stevenson)는 사무엘 웨더릴(Samuel Wetherill)의 자손으로 벳시 로즈(Betsy Rosse)와 함께 프리 퀘이커 미팅 하우스(Free Quakermeeting House)의 멤버였다.

또한 인접한 호텔로는 소피텔 필라델피아(Sofitel Philadelphia), 라담 호텔(Latham Hotel), 레디종 플라자 워윅 호텔 필라델피아(Radison Plaza Warwikc Hotel Philadelphia), 파크 하야트 필라델피아 앳 벨뷰(Park Hyatt Philadelhia at Bellevue), 리즈 칼튼 필라델피아(Riz Carlton Philadelhia), 웨스틴 필라델피아(The Westin Philadelphia), 플라자 필라델피아(Plaza Philadelphia), 리튼하우스 호텔, 리튼하우스 222이 있다.

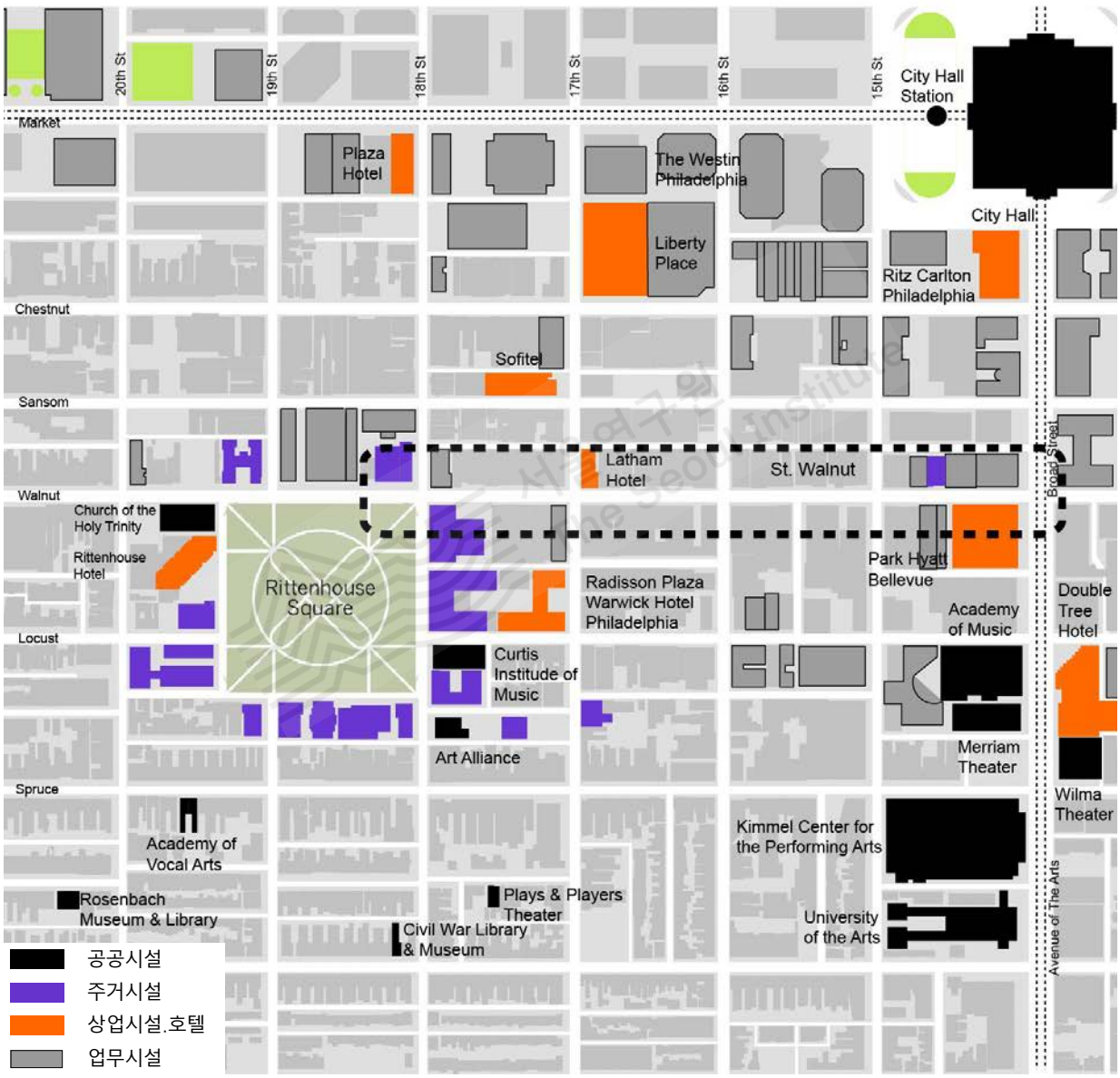


그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 기능 간 연계

그림. 필라델피아 월넛 스트리트

그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어

11.4. 리튼하우스 스퀘어 네이버후드의 물리적 환경 특성

리튼하우스 스퀘어와 월넛 스트리트의 형태와 크기

리튼하우스 스퀘어의 고층 주거건물들

리튼하우스 스퀘어 네이버후드를 구성하는 스퀘어는 정사각형으로 한 변의 길이가 150m(490ft)이고 그 둘레로 10m(33ft)폭의 보행로가 놓여 있다. 또한 보행로를 둘러싸고 있는 차도는 10m(33ft)의 폭을 갖고 있는 3차선의 일방통행로이다. 보행로와 차도의 폭은 각각 10m(33ft)로 같은 길이다.

한편 리튼하우스 스퀘어의 주변은 대부분 고층 콘도미니엄과 아파트, 호텔로 구성된다. 리튼하우스 스퀘어에 입지한 12개의 고층형 주거형 건물은 18~33층으로 아파트, 콘도미니엄, 호텔로 구성된다. 이들은 1910년대 1개, 1920년대 4개, 50년대와 60년대 2개, 최근 2개가 건립되었다.

그 중 가장 높은 건물은 33층 높이의 리튼하우스 호텔이다. 리튼하우스 호텔을 중심으로 단면을 끊으면, 리튼하우스 스퀘어를 중심으로 서쪽에 리튼하우스 호텔과 동쪽에 리튼하우스 클래리지(Rittenhouse Claridge)가 위치한다. 리튼하우스 스퀘어 서쪽에 있는 리튼하우스 호텔은 107m(350ft)로 스퀘어의 길이보다 약 0.7배 작다. 한편 리튼하우스 클래리지는 85m(280ft)로 리튼하우스 스퀘어의 약 절반 길이를 갖는다.

표. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어 주요 건물

Building	Year	height(m)	Floors	use	total units
1830 Rittenhouse Square	1912	70	19		
TwoFiftySouth17thStreet	1920		16		
1900RittenhouseSquare	1926	58	18		
1804RittenhouseSquare	1927		16		
1820RittenhouseSquare			18		
The Barclay	1928	80	22	콘도	
Rittenhouse222Apartments	1929	93	27	아파트	
TheRittenhouseSavoy	1951	20	18	콘도	
DorchesterApartments	1963	103	32	아파트	
210 West Rittenhouse Square	1989		33	콘도·호텔	125
Rittenhouse Claridge		85	26	아파트	
220 Rittenhouse Square			25		
Rittenhouse Place			14	콘도	
The Wanamaker House			32	콘도	
1706RittenhouseSquare	2009		31		
10 Rittenhouse Square	2009		33		

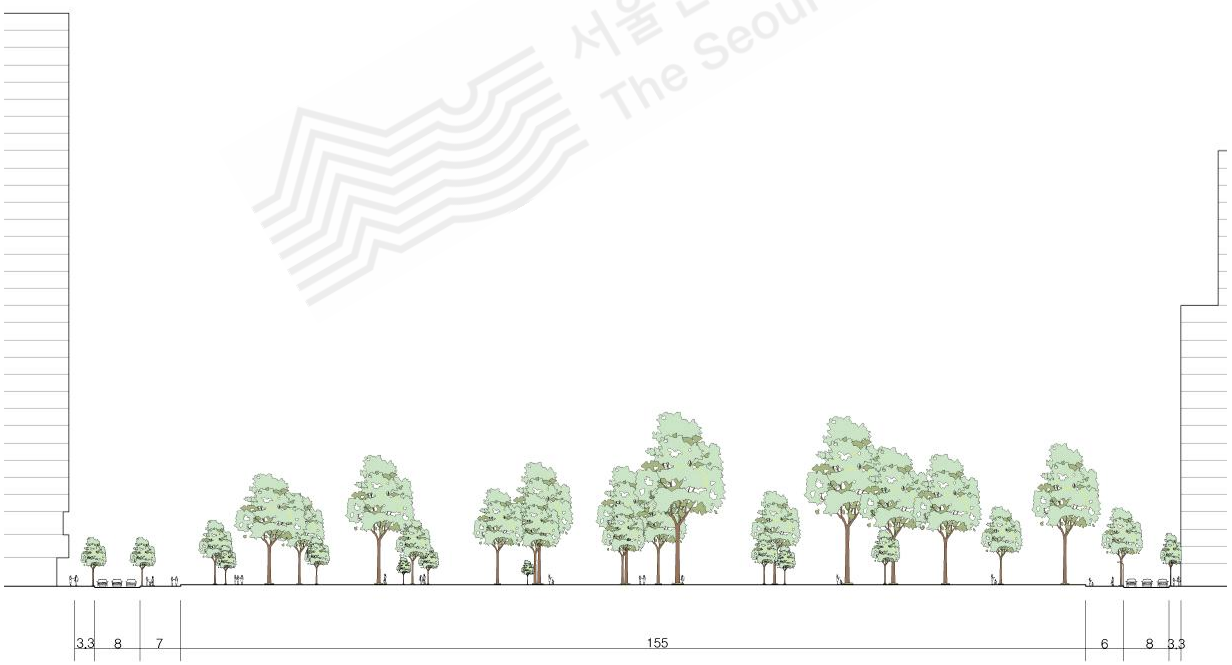


그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어의 단면과 건물전면공간

서울연구원 The Seoul Institute

표. 리튼하우스 스퀘어 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	8m(26ft)	건물높이	호텔(Rittenhouse Hotel) 32층 99.5m(326ft), 상업 및 주거 건물 6~26층 9.8~80m(32~262ft)
보도폭	3.3~7m(11~23ft)	가로폭	18.5m(61 ft)

그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어

그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어

1804 리튼하우스 스퀘어

1804 리튼 하우스 스퀘어(1804 Rittenhouse Square)는 스퀘어의 남서쪽 부지에 위치한다. 부지는 입지는 매닝 스트리트, 리튼하우스 스퀘어, South 18th 스트리트로 정의된다. 건물은 1927년 건축가 퍼니스, 에반 컴퍼니(Furness, Evans & Co.) 설계사무소가 보자르 양식(Beaux-Arts Style)으로 스틸(Steel)로 설계한 16층 높이의 콘도미니엄이다.

리튼하우스 도체스터 콘도미니엄 아파트

도체스터 아파트(Dorchester Apartments)는 리튼하우스 222 아파트와 함께 서남쪽 코너에 입지한다. 도체스터 아파트는 리튼하우스 스퀘어, South 19th 스트리트, 웨스트 리튼하우스 스퀘어(West Rittenhouse Square)로 정의된 부지에 입지한다. 부지는 리튼하우스 222 아파트를 감싸는 L자 모양이며, 모던건축물로 콘크리트 프레임에 커튼월 구조를 취한다. 밀튼 슈와츠 설계사무소(Milton Schwartz & Associates)가 설계하였다.

바클리

바클리 건물은 스퀘어의 남동쪽 코너에 입지하며 부지는 로커스트 스트리트, 리튼하우스 스퀘어, 사우스 18th 스트리트로 정의된다. 1928년 22층 건물로 완성되었고, 필라델피아에서 유명한 바클리 호텔이었으며, J. E. R. 카펜터(J. E. R. Carpenter)가 설계했다. 필라델피아의 시티 랜드마크로 지정되었으며, 소유자인 존 맥샤인(John mcShain) (1898~1989년)이 죽은 후 콘도미니엄으로 개조되었다.

1706 리튼하우스 스퀘어

2009년 건립된 1706 리튼하우스 스퀘어는 실제로 리튼하우스 스퀘어와 한 블록 떨어져 있다. 사우스 17th 스트리트와 매닝 스트리트의 부지에 입지한다. 한 층이 한 주거유닛이고, 건물 최고층은 2층이며, 펜트 하우스(Penthouse) 아래에는 4층의 주차공간이 있다. 건축가는 코프 린더 아키텍트이다.

10 리튼하우스 스퀘어, 필라델피아

건설비용 2.5억달러를 들려 총면적 46,500㎡(500,000ft2)로 지어진 혼합용도 건물로 건축가 로버트 스턴(Robert A.m. Stern)에 의해 디자인되었다. 10 리튼하우스 스퀘어는 에이알씨 휠러(ARC Wheeler)의 “10” 브랜드를 나타내고, “10” 브랜드는 다른 중요한 공원 또는 고급 부류의 구매자의 안식을 어필하는 주요한 워터 프론트(Water Front)에 위치한 주거 복합 개발을 나타낸다. 이 33층의 테라스식으로 된 주거는 리튼하우스 스퀘어에 세워진 첫 번째 고급 부류의 콘도미니엄이다.

그림. 1804 리튼하우스 스퀘어

그림. 리튼하우스 도체스터 콘도미니엄 아파트

그림. 바클리

그림. 10 리튼하우스 스퀘어

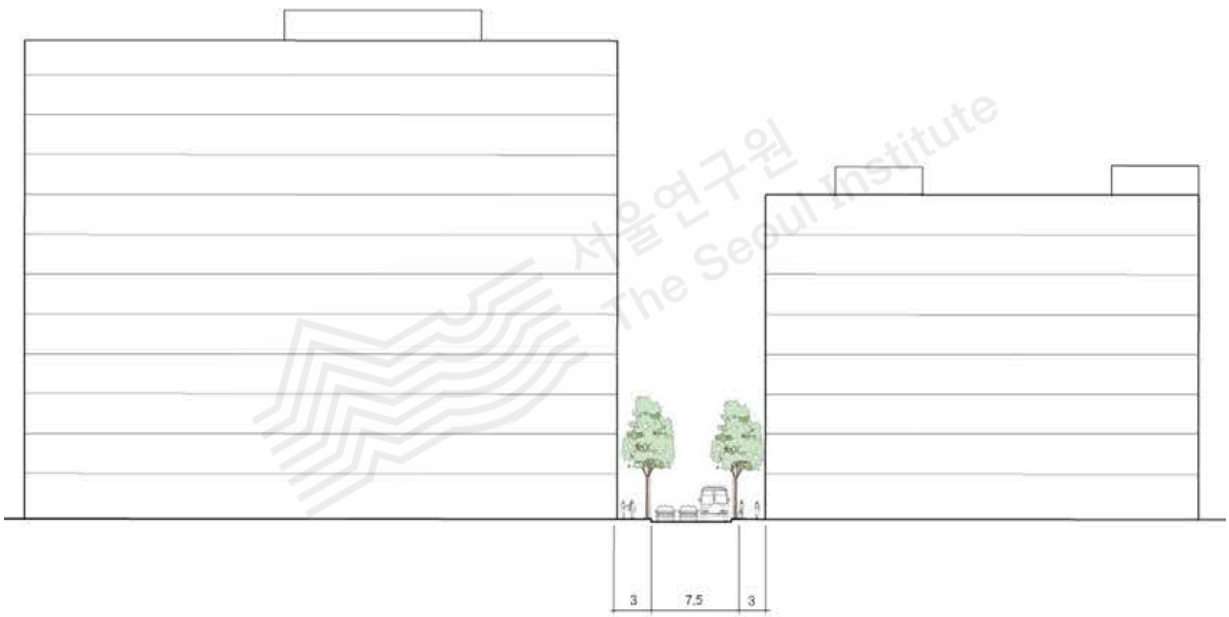


그림. 월넛 스트리트 가로단면과 건물전면공간

표. 월넛 스트리트(Walnut Street) 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	7.5m(25ft)	건물높이	지상 층 상업과 8~12층은 주거 및 업무: 31~45m(102~148ft)
보도폭	3m(10ft)	가로폭	13.5m(44ft)

그림. 월넛 스트리트 가로단면과 건물전면공간

리튼하우스 스퀘어 로우하우스 블록의 형태와 크기

1mile^{2}보다 작은 리튼하우스 스퀘어의 로우하우스 네이버후드 내에는 19세기의 다양한 건축양식들이 타운하우스의 리튼하우스 로우에 집적되어 있다. 이들은 당시 약 100년간의 10가지 이상의 다양한 건축양식을 밀도 있게 타운하우스에 담고 도시 주거블록을 구성하고 있으며, 국가지정 역사 장소로 지정되어 있다.

먼저 가장 보편적으로 퍼져있는 양식은 버나클러 스타일(Vernacular Style), 클래식 리바이벌(Classical Revival:1830s 후반부~1960s), 그릭 리바이벌(Greek Revival:1840s~late 1850s), 고딕 리바이벌(Gothic Revival:1840s~1850s), 이탈리아닉(Italianic:1940s~1870s), 제2국 리바이벌(Second Empire Revival: 1860s, 1970s), 신-그레코 제2국 리바이벌(Neo-Grec Second Empire Revival:late 1860s, 1970s), 퀸 앤 리바이벌(Queen Anne Revival:1880s and early 1890s), 보자르(Beaux-arts:1890s~1920s), 조지안 리바이벌(Georgian Revival:1895~1941), 중세 튜더 리바이벌(Medieval and Tudor Revivals:1904~1929) 등이다.

그림. 필라델피아 리튼하우스 스퀘어에 인접한 로우하우스

디랜시 플레이스(Delancey Place)는 리튼하우스 스퀘어의 남서쪽에 위치한 필라델피아 19세기 건축양식의 전통을 담고 있는 양질의 주거 블록이다. 한때 펄 벅(Pearl S. Buck)과 루돌프 서킨(Rudolf Serkin)이 거주했었다. 인접한 가로들과 함께 보행자의 아담한 스케일을 가진 주거블록으로 인접해 로젠바흐 박물관·도서관이 입지한다. 특히 디랜시 플레이스에는 벽돌 파사드, 돌계단, 얕은 경사 지붕, 석조아치의 전면입구를 강조하는 클래식 리바이벌(Classical Revival: 1830s 후반부~1960s)과 아트 데코(Art Deco: 1924~1940년)양식의 건물들이 집중 배치되어 있다.

표. 디랜시 플레이스(Delancey Place) 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	5.5m(18ft)	건물높이	주거 건물 3~13층, 14~44m(46~144ft)
보도폭	3m(10ft)	가로폭	11.5m(38ft)

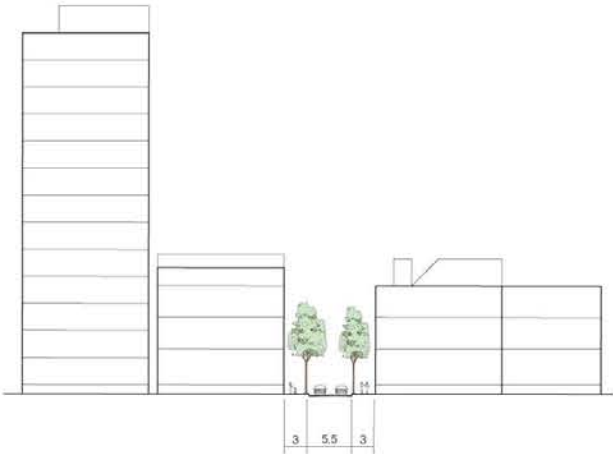


그림. 디랜시 플레이스(Delancey Place)의 가로단면과 건물전면공간

그림. 디랜시 플레이스의 가로단면

11.5. 소결

필라델피아 리튼하우스 스퀘어 네이버후드는 스퀘어의 보행권안에 고밀도 고층형의 도시 주거건물과 인접한 타운하우스 주거용 블록, 그리고 격자형 블록과 가로변으로 조성된 공공기능, 상업기능, 업무기능으로 구성된 혼합형 도시 네이버후드이다. 리튼하우스 스퀘어 사례연구가 제시하는 시사점은 아래 두 가지로 요약된다.

첫째, 이 네이버후드는 고밀도 고층형의 콘도·아파트와 인접한 타운하우스가 오픈스페이스를 중심으로 병존하는 도심 고밀도 네이버후드의 전형이라 할 수 있다. 또한 인접한 19세기의 다양한 건축 양식을 표현하는 로우하우스들이 병존하며 건축과 장소의 아이덴티티를 높여주고 있다. 특히 공원조성 후 약 150년 넘게 지역경제의 불황속에서 고밀도 고층형의 건물들은 기능적인 내부 리모델링을 통해 오피스, 호텔 등이 콘도, 아파트 등으로 지속적인 주거유닛의 변화를 겪어왔으나 네이버후드 내의 장기주거인구와 임대주거인구의 균형 잡힌 조합이 관찰된다.

둘째, 리튼하우스 스퀘어는 공원의 내부를 가로지르는 보행동선 시스템과 외부를 둘러싸는 격자형 가로가 보행시스템으로 통합되어 작동한다. 물론 보행동선의 앵커로서 고층의 주거, 호텔, 오피스 건물, 로우하우스형 주거블록, 상업시설, 문화시설이 격자형 도시블록상에 분산되어 있으나 스퀘어는 이들의 중심부를 구성하며 특히 인접한 상업가로와의 강력한 보행연계성을 가진다.

서울연구원 The Seoul Institute

12. 포레스트 힐즈 가든, 뉴욕

12.1. 포레스트 힐즈 가든과 뉴욕

포레스트 힐즈 가든의 기능

1911년 9월3일 뉴욕시 새이지 재단(Sage Foundation)은 뉴욕시(New York City)의 맨해튼(Manhattan)에서 10km 떨어진 퀸즈 버로우(Borough of Queens)의 중심부에 포레스트 힐즈 가든(Forest Hills Garden)이란 주거 커뮤니티 개발 계획과 목적을 공식 발표했다. 이후 포레스트 힐즈 가든은 2009년 100년을 맞이하며 미국에서 가장 성공적으로 조성된 주거 네이버후드로 평가되고 있다.

포레스트 힐즈 가든은 뉴욕시의 다섯 구 중 하나인 퀸즈 버로우의 중앙부에 입지한 포레스트 힐즈 지역사회에 개발된 주거중심의 커뮤니티이다. 포레스트 힐즈 가든은 전통적인 영국의 전원 커뮤니티를 본 따 총 0.57㎢(142acre)의 부지에 4,500명이 주거하는 주거 커뮤니티로 개발되었다. 이 프로젝트는 마지막으로 남아 있던 부지가 개발된 1960년대 중반에 최종 완료되었다.

포레스트 힐즈 가든은 북쪽으로는 롱아일랜드 철도(Long Island Rail Road)와 번즈 스트리트(Burns Street), 서쪽으로는 다트마우스 스트리트(Dartmouth Street)와 헤릭 스트리트(Herrick Street), 동쪽으로는 유니온 고속도로(Union Turnpike), 남쪽으로는 케셀 스트리트(Kessel Street), 로만 스트리트(Roman Street), 해로우 스트리트(Harrow Street)로 정의된다.

주거 커뮤니티로서 포레스트 힐즈 가든의 기능과 기여는 다음 세 가지이다.

첫째, 포레스트 힐즈 가든은 미국에서 가장 오래된 계획된 커뮤니티(planned community) 중의 하나이다. 특히 영국의 에버네저 하워드(Ebenezer Howard)가 주도했던 가든 시티 운동(Garden City movement)으로 조성된 가장 대표적인 미국판 전원도시의 사례이다. 또한 포레스트 힐즈 가든은 거의 한 세기 전에 디자인된 이후 미국의 교외 주거지 개발사례에서 계속 모방된 코티지 커뮤니티(Cottage community)이다. 포레스트 힐즈 가든은 오하이오의 쉐이커 하이츠 커뮤니티(Shaker Heights, Ohio, 1912년)부터 최근의 뉴어버니즘(New Urbanism) 운동까지 계획된 보행환경 중심의 커뮤니티 조성의 시작점이라고 평가받는다.

둘째, 포레스트 힐즈 가든 커뮤니티에서 처음으로 소개된 프리파브릭 하우징(Pre-fab Housing)의 성공적인 개발과 활용이다. 특히 영국식 튜더(Tudor) 건축양식의 코티지 커뮤니티의 매싱과 배치방식을 기초로 독일의 아트 앤 크래프트(Arts and Crafts) 건축양식을 사용하였다. 그리고 저렴한 시공을 위해 프리캐스트 콘크리트 패널(precast concrete panel)을 이용하였으며, 그 결과는 지금도 놀랄 만큼 성공적으로 유지 관리되고 있다.

셋째, 커뮤니티 내 주거유닛의 혼합이다. 포레스트 힐즈 가든은 약 660개의 주택, 220채의 타운하우스, 631세대를 수용하는 아파트 빌딩 11동으로 구성되어 있으며 주거유닛은 총 1,511개이고 거주민은 4,500명이다. 물론 대형의 아파트빌딩은 기차역과 제일 가까운 곳에 자리 잡고 있으며 역에서 멀리 떨어져 있을수록 빌딩은 작아지고 개인 정원인 야드는 커진다. 비록 대부분의 건물이 단일 가족(single-family) 주택이지만 개발에는 가든 아파트(Garden Apartment)와 상업 공간도 포함되어 있다. 또한 포레스트 힐즈 가든의 가로와 보행로는 사유재산이나 교통과 통행을 위해 일반인에게도 개방된다.

퀸즈 블러바드 남쪽부의 포레스트 힐즈 가든은 프라이빗 커뮤니티(private community)로 1970년대 중반까지 리스트릭티브 코버낸츠(restrictive covenants)에 따라 관리 운영되었다. 한편 2007년 코티지 리빙(Cottage Living) 매거진은 포레스트 힐즈 가든을 미국에서 가장 우수한 커뮤니티로 평가했다.

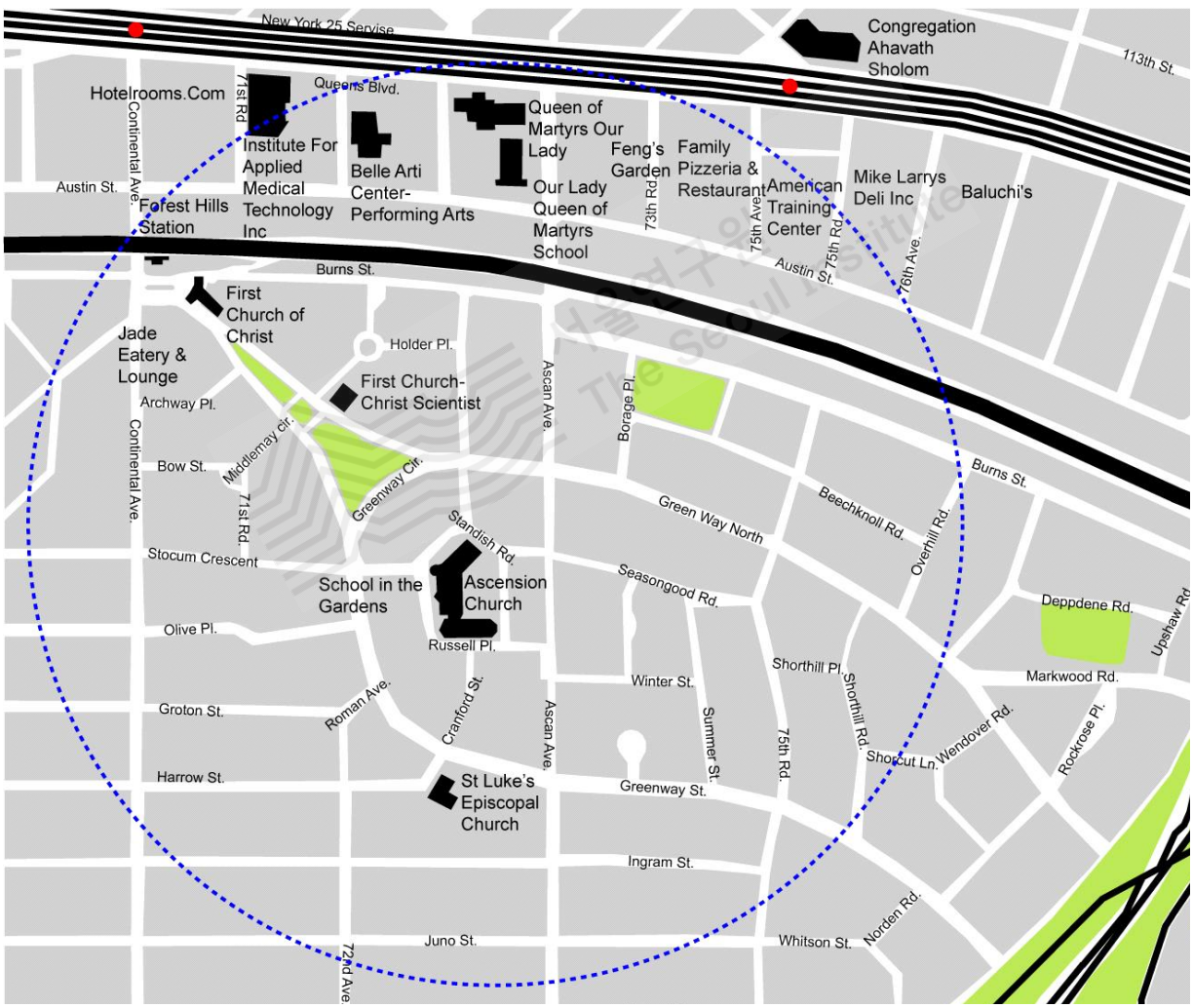


그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 반경 400m 보행환경

포레스트 힐즈 가든의 조성과 확장

포레스트 힐즈 가든은 러셀 새이지(Russell Sage)의 미망인이자 러셀 새이지 재단(Russell Sage Foundation)의 후원자인 마가렛 올리비아 스로컴 새이지(Margaret Olivia Slocum Sage, 1828~1918년)의 비전으로 조성되었다.

1906년 철도 사업의 거물이자 금융업자인 러셀 새이지가 사망하면서 7천만달러의 재산을 아내 올리비아 스로컴 새이지에게 남겨주었고, 적절한 가격의 주택 커뮤니티를 개발하는 것에 관심이 있었던 새이지 여사는 1907년 에버니저 하워드(Ebenezor Howard)의 "가든 시티(Garden Cities)"에서 영감과 영향을 받아 "미국 내 사회적, 주거환경의 증진"을 위해 10만달러를 들여 뉴욕에 러셀 새이지 재단을 설립하였다. 1908년 새이지 재단은 코드 메이어 개발사(Cord meyer Development Company)로부터 퀸즈 블러바드(Queens Boulevard) 아래 최근 보수된 철도선 인접 구역 부지를 포함해 주변 부지를 매입했다. 당시 새이지의 변호사인 로버트 드 포레스트(Robert de Forest)는 건축가 프레데릭 로우 옴스테드 주니어(Frederick Law Olmstead Jr.)와 근대 시공법(modern building method)의 선구자이며 뉴욕 메트로폴리탄 미술관(Metropolitan museum of Art)의 아메리칸 윙(American Wing)을 디자인한 그로베너 애터버리(Grosvenor Atterbury)를 고용하여 부지설계와 건물설계를 의뢰하였다. 프레데릭 로우 옴스테드 주니어와 그로베너 애터버리는 0.57㎢(142acre)의 부지에 당시 영국의 가든 시티 스타일을 본 따 커뮤니티를 디자인하였다. 이들의 임무는 적은 임금을 받는 사람들을 위한 교외 개발이 무계획적으로 이루어질 필요는 없다는 것을 보여주는 것이었다. 그래서 포레스트 힐즈 가든의 개발은 가로로부터 주택건물 후퇴선(setback)의 넓이, 외관 가장자리의 정확한 색깔, 심지어는 퇴창(oriel window)의 위치에 이르기까지 모든 것을 규제하면서 진행되었다.

개발사인 러셀 새이지 재단 주택사업사(Russell Sage Foundation Homes Company)는 포레스트 힐즈 가든을 박애주의적 노력과 이상만을 실현하려는 의도로 개발하지 않았다. 실제로 당시 포레스트 힐즈 가든 개발을 영리사업으로 추구할 의도를 갖고 있었지만, 오히려 성공적으로 완성된다면 재단에 이익을 창출할 수 있기 때문에 하나의 실험적인 교외 커뮤니티의 개발사업으로 시작되었다. 포레스트 힐즈 가든의 당시 임대료는 월 12달러로 주거지는 비교적 부유층을 대상으로 개발되었다. 중심 스퀘어와 고가의 철도역은 1911년에 완성되었다. 이후1912년에 자동차 차고와 컨트리 클럽(country club)이 있는 포레스트 힐즈 인(Forest Hills Inn)이 완성되었다. 1913년에는 부지의 4046㎡(10acre)가 웨스트 사이드 테니스 클럽(West Side Tennis Club)에 팔렸다. 우체국 서비스는 1914년에 시작되었고 애스칸 애비뉴(Ascan Avenue)에 있는 아름다운 교회(Church in the Gardens)는 1915년에 건립되었다. 1923년에는 스타디움(Stadium)이 개장되었다.

현재 포레스트 힐즈 가든의 보존은 포레스트 힐즈 가든 코퍼레이션(Forest Hills Gardens Corporation)이 담당하고 있다. 포레스트 힐즈 가든은 뉴욕 다섯 개 버로우 중 하나인 퀸즈 버로우에서 가장 고가 주택이 있는 곳에 속하며 현재에도 가장 매력적인 네이버후드로 평가되고 있다. 2007년 코티지 리빙(Cottage Living)잡지는 퀸즈의 포레스트 힐즈 가든을 미국 최고의 코티지 커뮤니티로 선정하였다.

12.2. 포레스트 힐즈 가든의 공간범위

포레스트 힐즈 가든의 중심부와 주변부

포레스트 힐즈 가든은 전통적인 영국의 코티지 커뮤니티를 모방한 형태이다. 포레스트 힐즈 가든의 중심부는 부지의 경계를 따라 A로 표현하고, 인접한 주변블록을 포함한 주변부는 a로 표시하였다.

포레스트 힐즈 가든은 면적이 총 0.57㎢(142acre)이고 길이는 약 900m, 폭은 약 500m의 사다리꼴 형태를 가지고 있다. 6,000명이 주거하는 커뮤니티로 계획되었으며 현재 4,500명이 거주한다.

포레스트 힐즈 가든은 북쪽으로는 롱아일랜드 철도와 번스 스트리트(Burns Street), 서쪽으로는 다트마우스 스트리트(Dartmouth Street)와 헤릭 스트리트(Herrick Street), 동쪽으로는 유니온 고속도로(Union Turnpike), 남쪽으로는 케셀 스트리트(Kessel Street), 로만 스트리트(Roman Street), 해로우 스트리트(Harrow Street)로 정의된다. 566560㎡(140acre)의 부지에는 고리 형태의 그린웨이(Greenway)라는 중심가로 프레임이 조성되어 교묘히 격자형 그리드에 끼워 맞추어져 있다. 특히 부지 내 애스칸 애비뉴, 75th 로드(75th Road)는 인접한 그리드와 직접 연결된다.

한편 포레스트 힐즈 가든을 포함한 주변부 면적은 크게 북쪽의 퀸즈 블러바드(Queen's Boulevard), 서쪽의 레고 파크(Rego Park), 동쪽의 유니온 고속도로·재키 로빈슨 파크웨이(Jackie Robinson Parkway)·포레스트 파크, 남쪽의 메트로폴리탄 애비뉴(Metropolitan Avenue)로 정의된 약 2,428,000㎡(600acre)이다. 주변부는 11,000㎡(2.7acre)로 격자형 그리드의 블록구조의 동쪽부를 차지하고 있다.

포레스트 힐즈 거주민의 프로파일

포레스트 힐즈 가든이 속한 포레스트 힐즈는 미국 우편번호(zip code)11375와 동일한 공간 범위 및 경계를 가진다.

2000년 US 인구조사에 의하면 총인구 70,204명에 연령의 중간값(Median age)은 41.5세이며, 가구소득 중간값(median income)은 65,450달러이다. 포레스트 힐즈는 중상위권(upper-middle class) 소득층의 네이버후드로서 이중 부유층은 포레스트 힐즈 가든에 주로 거주한다.

역사적으로 포레스트 힐즈에는 10,000명 이상의 이탈리안 커뮤니티(Italin community)가 있었으며 현재 인구의 구성비율은 백인 71.3%, 아시아인 20.0%, 히스패닉 10.2%, 흑인, 2.5%, 기타 6.1%이다.

포레스트 힐즈 가든에 인접한 밴 코트 커뮤니티(Van Court community)와 메트로폴리탄 애비뉴(Metropolitan Avenue)를 따라 단독 주택들이 위치하고 맞벽으로 조성된 타운하우스도 웨스트사이드 테니스센터에 입지한다. 또, 고층형 아파트에는 컨티넨탈 아파트(The Continental on 108th Street), 케네디 하우스(Kennedy House), 페니클(Pennicle)아파트, 윈저(Windsor) 아파트가 있다.

포레스트 힐즈의 북쪽 부는 코드 메이어 커뮤니티(Cordmeyer community)가 조성되어 단독주택 커뮤니티를 구성한다. 북쪽 포레스트 힐즈는 저층 아파트와 단독주택이 입지하며 대부분 소유자가 거주하는 코업 아파트(co-operative)와 콘도미니엄이다. 포레스트 힐즈의 북서쪽 끝이 되는 62nd 드라이브(62nd Drive)에는 롱아일랜드 고속도로를 따라 1970년대 초에 뉴욕시 저소득 주택국(New York City Housing Authority, 이하 NYCHA)에서 조성한 저소득층 주택(low-income housing)들이 있으며 이는 포레스트 힐즈의 사회적 이슈가 되고 있다.

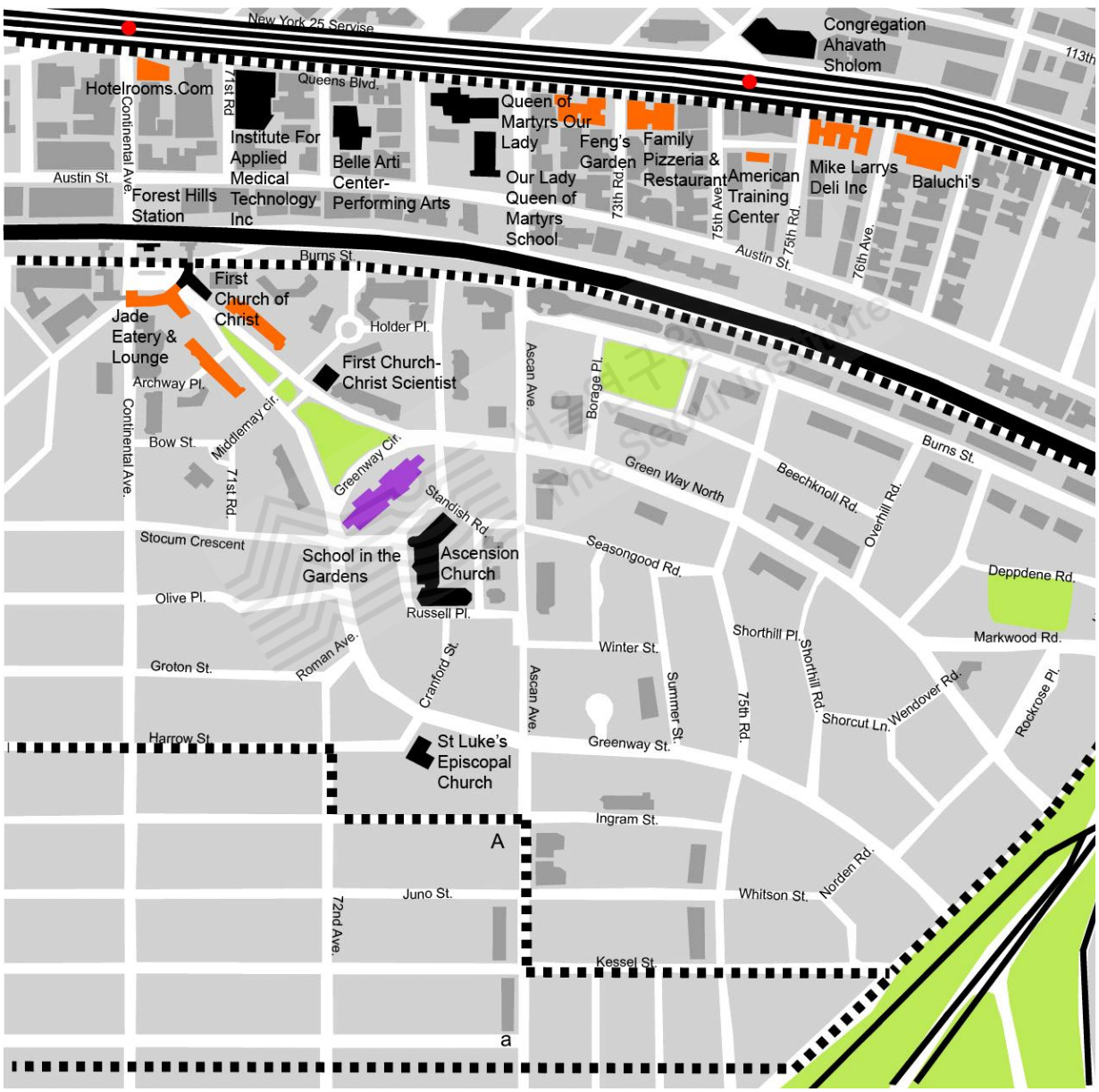


그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 네이버후드 공간범위

12.3. 포레스트 힐즈 가든의 보행환경과 주변과의 연계

포레스트 힐즈 가든의 보행네트워크와 오픈스페이스

스테이션 스퀘어

포레스트 힐즈 가든은 맨해튼(Manhattan)의 베드타운으로 스테이션 스퀘어(Station Square)를 중심으로 한 보행환경 내의 주거 커뮤니티에서 바로 지하철과 전철을 통해 맨해튼으로 연결된다. 포레스트 힐즈 가든의 입구 기능을 하는 스테이션 스퀘어는 인접한 포레스트 힐즈 롱아일랜드 기차역과 함께 네이버후드 입구를 정의한다. 실제로 스테이션 스퀘어에 위치한 포레스트 힐즈 롱아일랜드 기차역으로부터 통근철도를 타고 약 15분이면 맨해튼의 펜실베니아 스테이션(Pennsylvania Station)에 도착한다. 또한 스테이션 스퀘어에 인접한 포레스트 힐즈의 다운타운의 71st 애비뉴(71st Avenue)와 컨티넨탈 애비뉴(Continental Avenue)의 전철역에서 전철 E, F, G, R, V선을 타고 30분 내에 맨해튼으로 갈 수 있다.

스테이션 스퀘어는 유럽의 바바리안 성곽 도시(Bavarian walled cities of Europe)를 연상시키는 건물들로 둘러싸여 있으며 영국식 가든 시티의 형태를 보존하고 있다. 이 건축형태는 1906년 에드윈 루티엔즈(Edwin Lutyens)가 설계한 계획 커뮤니티인 영국 런던 북부의 햄스테드 가든 서버브즈(Hampstead Garden Suburbs)와 거의 유사한 형태를 갖는다. 스테이션 스퀘어의 중심부에 설치된 포레스트 힐즈 인의 커다란 탑은 이곳의 랜드마크로 역할을 하고 있다. 초기에 건립된 포레스트 힐즈 인은 최근 포레스트 힐즈 아파트(Forest Hills Inn Apartments)로 개조되었다. 스테이션 스퀘어로 모아지는 가로들이 있는 곳에는 지면보다 높게 포장된 보도가 가로의 양 끝을 이어주며 벤치와 나무가 있는 그린 아일랜드로 연결된다. 스테이션 스퀘어 그 자체는 붉은 자갈·조약돌로 포장되어 인접한 가로들과 구별된다. 스테이션 스퀘어 주변의 건물들은 오른쪽 길가의 작은 카페를 포함해서 대부분 유럽 전통건축의 형태를 가진 상점들이다.

한편 스테이션 스퀘어는 남-북 방향의 컨티넨탈 애비뉴를 통해 북쪽의 퀸즈 블러바드와 직접 연결된다. 동-서 방향의 오스틴 스트리트(Austin Street)와 인접한 컨티넨탈 애비뉴의 블록은 포레스트 힐즈의 주요 쇼핑 구역으로 상점들이 일요일에도 열기 때문에 사실상 인접한 지역 사회인들의 쇼핑의 중심부이다.

그린웨이(Greenway)와 그린웨이 파크(Park at Greenway Terrace)

포레스트 힐즈 가든의 스테이션 스퀘어는 중앙의 보행동선인 그린웨이 테라스(Greenway Terrace)를 통해 가든의 중심에 조성된 그린웨이 파크와 연결된다. 비대칭형으로 계획된 그린웨이 테라스(Greenway Terrace)는 커뮤니티 중앙부의 그린웨이 시스템의 핵심이며 그린웨이 테라스가 시작되는 부지에는 크라이스트 사이언티스트 교회(First Church of Christ Scientist)의 첨탑 건물이 입지한다.

그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 네이버후드의 보행네트워크

그린웨이 테라스의 보행동선은 부지 중앙에 조성된 순환형의 그린웨이 서클(Greenway Circle)과 그린 커먼 파크(Green Common Park)와 연결되며, 북쪽과 남쪽의 부분은 그린웨이 노우스, 그린웨이 사우스로 나뉜다. 특히 그린웨이 파크는 아돌프 웨인만(Adolph A. Weinman)이 1차 세계대전 중 전사자들을 기리기 위해 조각한 전쟁기념관(War memorial)이다. 또한 중앙부는 가든 초등학교(The School in the Gardens, PS101Q)가 입지한다.

그린웨이와 떨어진 주거 블록 북쪽에는 그린커먼 인 비치놀 플레이스(Green Common Inn Beechknoll Place)를 포함해 작은 네 개의 공원이 있다. 이 공원들은 거주민에게 항시 개방되고 있다. 프레데릭 로우 옴스테드 주니어는 그의 아버지와 달리 대형의 공원보다 소규모의 공원을 선호했다고 전해진다. 그는 공원이 커질수록 도시환경이 가진 익명성을 이용해 방문자들이 늘어나게 될 위험성이 높아진다고 생각했다.

한편 포레스트 힐즈 가든은 비록 사유지이긴 하지만 게이티드 커뮤니티가 아니므로 자동차와 보행자들이 이곳을 통과하는 것이 허용되나 가로주차(street parking)는 거주민들에 의해 제한되고 있다.

그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 스테이션 스퀘어에서 본 가로환경

그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 그린웨이에서 본 가로환경

포레스트 힐즈 가든의 공공, 상업, 주거기능의 공간연계

포레스트 힐즈 가든의 주요 생활관련 시설은 포레스트 힐즈 가든 내부가 아닌 무엇보다 스테이션 스퀘어 앞의 오스틴 스트리트(Austin Street)에 집중되어 있다. 실제로 오스틴 스트리트와 인접한 컨티넨탈 애비뉴의 주변은 지역 사회인들의 쇼핑의 중심부이며, 특히 오스틴 스트리트와 71st 애비뉴 교차로는 실제로 퀸즈 버로우의 기능적 중심으로 스타벅스, 맥도널드, 약국 겸 편의점인 듀아네 리드(Duane Reade), 사무용품점인 스테이플즈(Staples)가 입지한다.

한편 오스틴 스트리트 상업블록에서 한 블록 떨어진 스테이션 스퀘어는 상당히 대조적인 주거 중심의 네이버후드의 진입부이다. 특히 스테이션 스퀘어는 커뮤니티의 공공기능 거점구역으로 독특한 포레스트 힐즈 가든 커뮤니티의 물리적인 아이덴티티를 결정하고 있다. 실제로 스테이션 스퀘어는 1911년 독일의 아트 앤 크래프트 건축양식으로 조성되었으며 롱아일랜드 철도의 기차역이 지면보다 높은 2층 높이에 위치한다. 또한 9층의 중앙 타워를 가진 포레스트 힐즈 인은 1967년 건립된 아파트로, 1981년 다시 조합식 주택(cooperative)으로 개조되었고 스퀘어를 둘러싼 상점 등이 입지한다. 최근 보전 작업

이 진행되어 1단계(Phase 1)인 지하도의 수리작업은 완료되었고, 2단계(Phase 2)인 계단, 역, 플랫폼의 복구작업은 진행 중이다

스테이션 스퀘어는 당시 그로베너 애터버리가 추구한 독일의 아트 앤 크래프트 디자인으로 독특한 건축적 조합을 이루고 있다. 예를 들면 스테이션 스퀘어는 높고 낮은 타워(tower), 퇴창인 배이 윈도우(bay window), 목재로 표현된 건물 파사드(half-timbered façade), 치장벽토 세공을 한 스토코 건물 앞면(stuccoed front), 여러 개의 창유리가 있는 창문(multi-pane window), 박공 지붕(gable roof), 테라코타 타일 지붕(tiled roof), 보도 아케이드(sidewalk arcade), 공중 다리(aerial bridge) 등으로 구성되어 독일 중세도시의 플라츠(Platz)를 연상시킨다.

포레스트 힐즈 가든의 중심부에는 커뮤니티 전체를 순환하는 그린웨이가 조성되어 있으며, 노우스 그린웨이와 사우스 그린웨이로 나뉜다. 커뮤니티 내의 주요 공공시설인 공원, 교회, 학교 등은 모두 이 그린웨이 프레임상에 위치하며 커뮤니티의 중심부를 구성한다. 그린웨이의 중심부에는 그린웨이 파크가 조성되어 있으며, 그린웨이 아파트와 바로 뒤편에는 포레스트 힐즈 가든의 공립학교인 P.S. 101이 있다. 또한 노우스 그린웨이에는 특정 종교와 관련이 없는 예배당(Church in the Gardens)이 있다.

포레스트 힐즈 가든은 약 660개의 주택, 220개의 타운하우스, 631세대를 수용하는 아파트 빌딩 11동으로 구성되어 총 1,511개의 주거유닛이 있다. 주거시설인 단독 저택(free-standing villa), 반-단독 코티지(semi-detached cottage), 로우 주택(row house), 대형 아파트 빌딩 등이 좁고 곡선형의 보행로인 내부 가로를 따라 배치되어 있다. 대부분의 건물이 단독주택(single-family home)이지만 개발계획에는 가든 아파트(Garden Apartment)와 상업 공간도 포함되어 있다. 대형의 아파트 빌딩은 이 기차역과 제일 가까운 곳에 자리 잡고 있으며 역에서 멀리 떨어져 있을수록 빌딩은 작아지고 개인정원인 야드는 커진다.

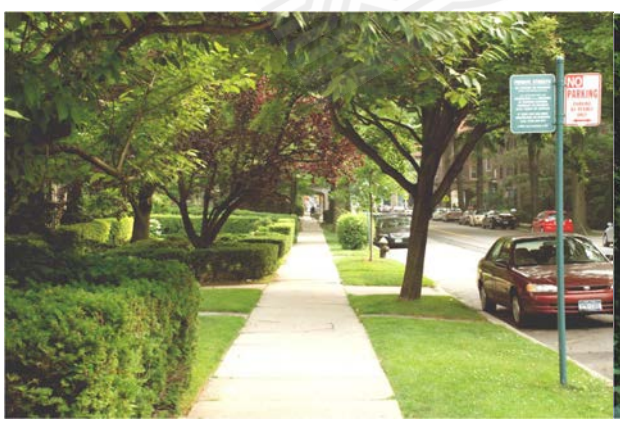


그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 그린웨이에서 본 가로환경

그림. 그린웨이에 면한 로우하우스 뒷편의 가로환경

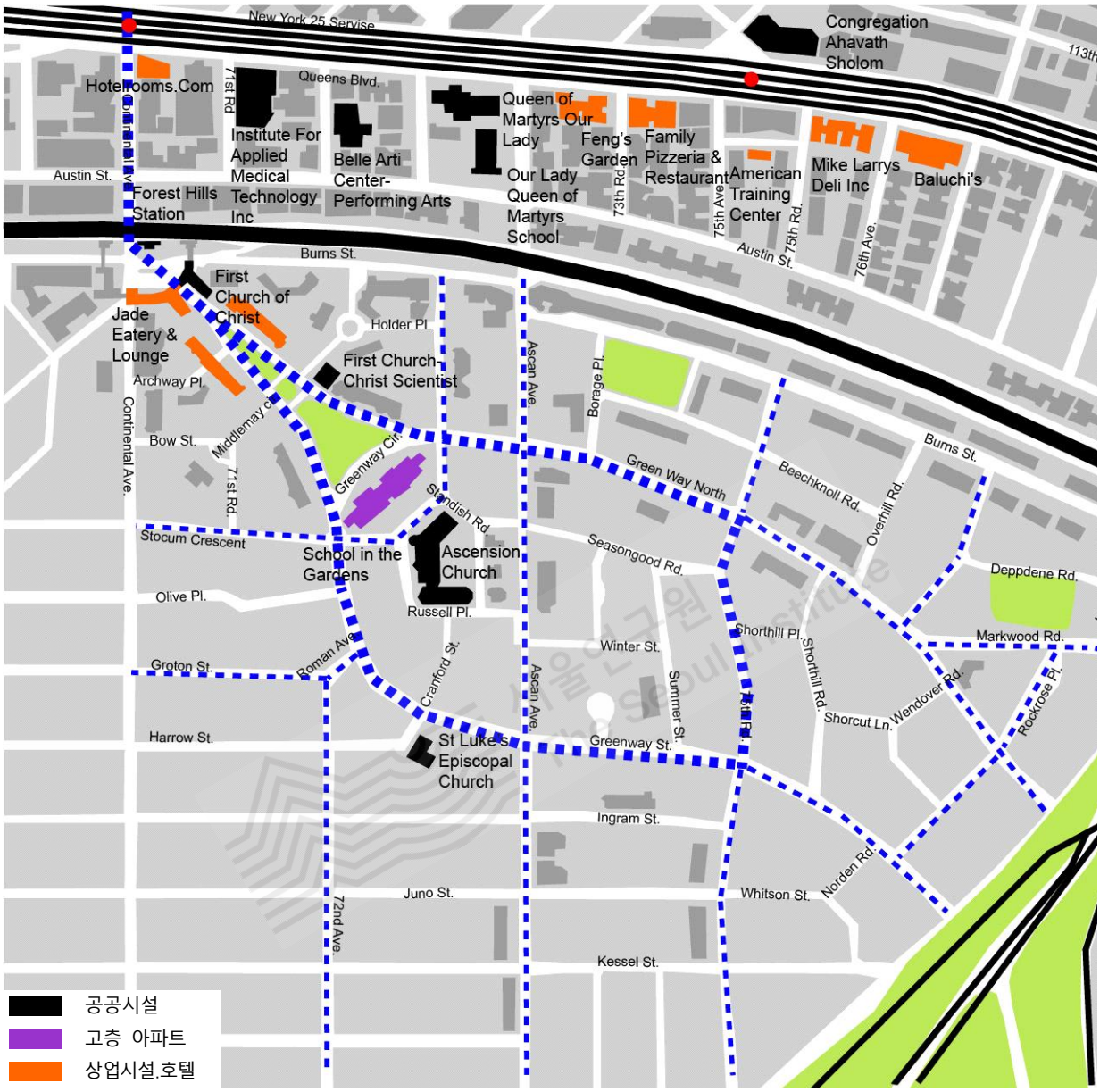


그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 스퀘어 네이버후드의 기능 간 연계

12.4. 포레스트 힐즈 가든의 물리적 환경 특성

그린웨이의 형태와 크기

포레스트 힐즈 가든에서 관찰되는 두드러진 특징은 중심부를 구성하는 블록의 형태와 배치이다. 포레스트 힐즈 가든은 그린웨이(Greenway)라는 곡선형의 순환형 가로 프레임에 주변의 격자형 그리드 형태의 주거블록들이 교묘히 끼워 맞추어져 있다. 실제로 이 그린웨이는 폭이 5m(16ft)인 그린 테라스 구간을 시작으로 중심부의 그린웨이 서클(Greenway Circle)로 연결된다.

특히 부지를 구성하는 블록의 곡선 형태는 당시 조경 설계가이자 사회엔지니어로 평가되는 프레데릭 로우 옴스테드 주니어의 설계특성을 반영하고 있다. 당시 그는 포레스트 힐즈 가든에서 문제가 되지 않을 정도로 직선형의 도로를 곡선화하였다. 이러한 곡선형 도로는 자동차와 보행자의 흐름을 느리게 유도하여 조용한 주거환경을 만든다. 실제로 포레스트 힐즈 가든의 가로구조는 많은 길이 이곳을 통과하는 교통을 억제하기 위해 특별히 곡선형으로 설계되었다. 물론 포레스트 힐즈 주거 블록을 관통하는 애스칸 애비뉴(Ascan Avenue), 75th 로드는 인접한 그리드와 직접 연결된다

그린웨이 서클의 크기는 길이 220m, 폭은 입구의 5m이며 그린웨이 서클에서는 80m로 입구에서 멀어질수록 넓어지는 삼각형 형태로 커뮤니티의 전면부를 완성하며, 북쪽과 남쪽의 부분을 그린웨이 노우스(Greenway North), 그린웨이 사우스(Greenway South)로 분리시켜 연결한다. 그린웨이 테라스에는 4층 규모의 일련의 아파트·상가 건물이 그린웨이 전면부를 정의하며 지상 층은 아케이드로 조성되어 보행을 유도한다. 한편 그린웨이는 4차선의 컬랙터 로드(collector road)에서 주거유닛으로의 접근로들이 뻗어 나가게 된다.

이러한 곡선형 블록조합은 북쪽의 퀸즈 블러바드, 서쪽의 레고 파크(Rego Park), 동쪽의 유니온 고속도로(Union Turnpike)· 재키 로빈슨 파크웨이(Jackie Robinson Parkway)· 포레스트 파크, 남쪽의 메트로폴리탄 애비뉴(Metropolitan Avenue)로 정의된 인접한 200×600ft² 그리드의 격자형 블록구조들과 큰 대조를 보여준다.

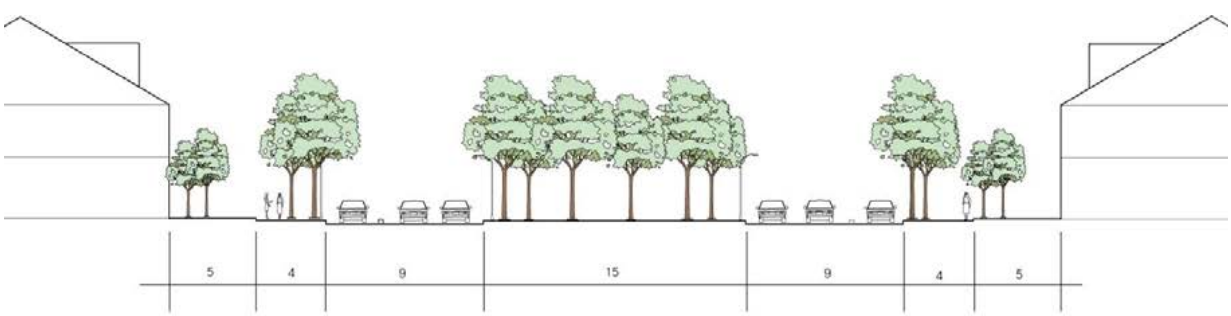


그림. 그린웨이 테라스의 가로단면과 건물전면공간

표. 그린웨이 테라스 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	5~80m(16~262ft)	건물높이	주거건물 (3층, 11.5m (38ft))
보도폭	4m(13ft)	전면건물용도	주거건물, 지상층은 상가

그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 그린웨이 입구

그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 그린웨이 테라스 전면부

서울연구원 The Seoul Institute

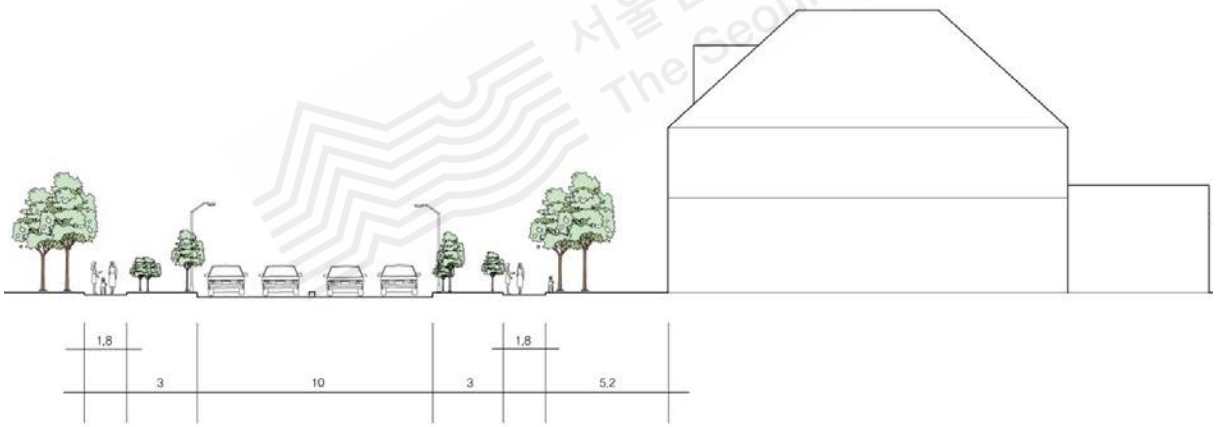


그림. 노스 그린웨이(North Greenway)의 가로단면과 건물전면공간

표. 노스 그린웨이(North Greenway) 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	10m(33ft)	건물높이	주거건물(3층, 12m(39ft))
보도폭	1.8m(6ft)	전면건물용도	주거건물, 차고

주거유닛의 형태와 크기

그로베너 애터버리는 포레스트 힐즈 가든의 건물에 전원 속의 영국식 튜더 양식의 건물배치와 건축매싱 및 독일식의 아트 앤 크래프트(Arts and Crafts) 건축양식의 디테일을 활용하였다. 먼저 그로베너 애터버리가 설계한 이러한 영국식 코티지 스타일의 주거유닛은 다양한 커뮤니티의 소속감을 높여준다. 이러한 코티지 주거유닛으로 구성된 클러스터와 특히 몇 개의 주거유닛이 하나의 주거 덩어리가 되는 맞벽건축은 서로 공공 공간을 중심으로 맞붙어 배치되어 커뮤니티 간의 교류를 유도한다.

또한 독일식의 아트앤 크래프트 건축양식은 그로베너 애터버리가 제안한 조립식 콘크리트 패널(precast concrete panel)을 이용한 주거유닛의 시공에 효과적이다. 그로베너 애터버리는 튜더 건물양식에 적합한 혁신적인 건설 방법을 제안했다. 즉 부지와 떨어진 곳에서 미리 제작한 규격화된 170개의 조립식 콘크리트 패널을 크레인으로 옮겨와 조립해 주택을 짓는 것이다. 이 시스템은 근대의 기준으로 보아도 기발하며 특히 패널의 내부가 공기층을 가진 단열층으로 짜여 있다. 애터버리의 시스템은 1920년대 중기의 유럽 근대건축가인 언스트 매이(Ernst May)의 작업에도 큰 영향을 주었다. 언스트 매이(Ernst May)는 프랑크프르트에서 실험적 주거유닛의 프리파브릭 콘크리트 패널로 작업했다. 프리파브릭 하우징(Pre-fab Housing)의 최대 장점은 첫째, 공사속도가 빠르고, 혁신적으로 공기를 단축할 수 있어서 공사비가 저렴하다. 둘째, 특히 기후가 좋지 않은 곳에서도 연중 작업이 가능하다는 것이다.

파크 엔드 플레이스(Park End Place)의 주택들에는 가든에 있는 많은 집들처럼, 부지 밖에서 미리 만들어진 속이 빈 콘크리트 벽(hollow concrete wall)이 있다. 그로베너 애터버리는 이러한 기술을 포레스트 힐즈 가든 곳곳에 사용했는데, 색감과 질감을 나타내기 위해 때로는 부서진 조개껍데기, 세라믹 타일, 자갈 등을 콘크리트 반죽에 섞어서 사용하기도 했다. “이 벽들은 믿을 수 없을 정도로 강합니다” 라고 시겔(Siegel) 씨가 말했다. “단 한 가지 문제는 벽에 그림을 거는 것이죠.”

포레스트 힐즈의 가든은 약 660개의 주택, 220개의 타운하우스, 631세대를 수용하는 아파트 빌딩 11동으로 구성되어 총 1,511개의 주거유닛이 있다. 주거기능은 단독 저택(freestanding villa), 반-단독 코티지(semi-detached cottage), 로우 주택(row house), 대형 아파트 빌딩 등이 좁고 곡선형의 보행로인 내부가로를 따라 배치되어 있다. 대부분의 건물이 단독주택(single-family home)이지만 개발계획에는 가든 아파트(Garden Apartment)와 상업 공간도 포함되어 있다. 대형의 아파트 빌딩은 이 기차역과 제일 가까운 곳에 자리 잡고 있으며 역에서 멀리 떨어져 있을수록 빌딩은 작아지고 개인정원인 야드는 커진다.

먼저 스테이션 스퀘어를 지나면 커뮤니티 내부의 그린웨이 테라스로 연결된다. 그린웨이 테라스를 따라 있는 주택들은 모두 그로베너 애터버리의 설계 작품들이다. 또한 그린웨이 파크의 양쪽 경계에는 다양한 건축가가 설계한 로우하우스들이 입지한다. 로우하우스는 옛날 영국식 석조 코티지(old English stone cottage) 형식으로 디자인되어 있는데, 석조 울타리, 밝은 색의 목조문, 석조 정자(gazebo) 등이 있다.

그린웨이 파크에 있는 그린웨이 아파트는 포레스트 힐즈 가든에서 가장 높은 건물로 우뚝 솟아 있다. 이 아파트는 원래 저소득 노동자(working class)를 위한 임대 아파트로 조성되었으나 현재는 부자들에게 매매되고 있다. 스테이션 스퀘어를 가로질러 컨티넨탈 애비뉴(Continental Avenue)를 지나 다트마우스 스트리트(Dartmouth Street)에는 포레스트 힐즈 아파트가 입지하며, 외부 장식과 출입구는 아트 앤 크래프트 건축양식을 따르고 있다.

포레스트 힐즈 가든 관리사무소는 부동산 매입자가 준수해야 하는 포레스트 힐즈 가든 코버낸트(covenants)를 집행한다. 코버낸트는 커뮤니티의 승인없이 주거유닛의 외부를 개조하는 것을 막는다. 커뮤니티의 환경관리운영비는 연간 1,500~2,000달러이다.

로우하우스 타입 : 그린웨이 테라스, 스테이션 스퀘어

로우하우스 타입은 주로 스테이션 스퀘어와 그린웨이 테라스, 번즈 스트리트(Burns Street) 주변, 노우스 그린웨이를 중심으로 입지한다. 로우하우스는 영국식 튜더양식의 건물배치와 독일식의 아트 앤 크래프트 건축양식의 디테일이 활용되었다. 3~4층인 로우하우스의 지상층은 아케이드로 조성되어 있다. 그린웨이 파크 양쪽에는 옛날 영국식 석조 코티지 형식의 3~4층 주거 건물들이 있다.

그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 로우하우스의 파사드

그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 로우하우스

클러스터형 로우하우스 타입 : 번즈 스트리트

대표적인 클러스터형 로우 하우스 타입은 롱아일랜드 철도와 가장 가까운 번즈 스트리트에 입지한다. 클러스터형 로우 하우스들은 3~5층 규모이며, 코티지 주거유닛으로 구성된 클러스터 배치와 몇 개의 주거유닛이 하나의 주거 덩어리로 되도록 하는 맞벽건축의 배치가 대표적이다. 이들은 공공공간을 중심으로 맞붙어 배치되어 커뮤니티 간의 교류를 유도한다.

단독주택 · 중층 아파트 타입

그린웨이의 안쪽 주거 블록과 사우스 그린웨이의 주변의 주택들은 대부분 2~3층의 단독주택으로 이루어져 있다. 또한 중층 아파트의 대표적인 사례인 그린웨이 파크에 있는 그린웨이 아파트는 7층 건물이며 포레스트 힐즈 가든에서 가장 높은 건물이다.

그림. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든의 번즈 스트리트

그림. 그린웨이에 면한 로우 하우스

그림. 사우스 그린웨이에 면한 단독주택

그림. 그린웨이 파크에 있는 그린웨이 아파트

12.5. 소결

포레스트 힐즈 가든은 1911년 뉴욕시 새이지 재단(Sage Foundation)이 개발한 계획된 커뮤니티로서 2009년에 100년을 맞이했으며 미국에서 가장 성공적으로 조성된 주거 네이버후드로 평가되고 있다. 뉴욕 포레스트 힐즈 가든 사례연구의 세 가지 시사점은 아래와 같다.

첫째, 포레스트 힐즈 가든은 영국식 조경환경과 어우러진 건축적 양식의 표현이다. 특히 부지 중심부에 커먼을 중심으로 한 오픈스페이스는 커뮤니티에 소속감을 부여하고 물리적 환경의 중심성을 형성하고 있다. 특히 100년이 넘는 그린웨이의 나무와 조경들은 주거커뮤니티 설계에서 가장 중요한 것이 단순한 주거동 배치와 건축양식이 아닌 조경환경의 구축이라는 교훈을 준다.

둘째, 포레스트 힐즈 가든은 주거중심의 커뮤니티로 일종의 베드타운이다. 한편 커뮤니티를 위한 상가 및 주요 생활관련 시설은 스테이션 스퀘어에는 최소화하되 스테이션 스퀘어 앞의 오스틴 스트리트(Austin Street) 지역사회의 가로구조를 따라 보행권으로 집중되어 있다.

이러한 이중적인 커뮤니티 및 가로구조는 근대 미국건축의 보존 문화재로서 커뮤니티의 아이덴티티를 유지하되, 주거 중심의 네이버후드와 인접 지역사회와의 교류·소통의 중심부를 두고 있다는 점에서 주목할 만하다.

셋째, 포레스트 힐즈 가든 커뮤니티에서 처음으로 소개된 프리파브릭 하우징(Pre-fab Housing)의 성공적인 개발과 활용이다. 특히 포레스트 힐즈 가든에 조성된 조립식 주거유닛의 영구적 사용과 물리적인 건축적 질이 놀라울 정도로 획기적이다. 따라서 커뮤니티 개발에 있어 공기 단축 및 단가혁신을 위해 활용되어온 조립식 주택을 보다 획기적인 주거환경과 건축적 질의 향상에 이용할 필요가 있다.

서울연구원 The Seoul Institute

13. 텐트시티, 보스턴

13.1. 텐트시티와 보스턴 사우스 엔드

보스턴 사우스 엔드에서 텐트시티의 기능

보스턴(Boston)의 사우스 엔드(South End)에 입지한 텐트시티(Tent City)는 대규모의 혼합 용도(mixed-use) 콤플렉스로 개발되어 조성된 단일 블록형 네이버후드이다.

텐트시티는 1960년 미국 연방정부(The U.S. Federal Government)의 주도로 시작된 대규모 도심 재개발(Urban Renewal) 프로젝트의 결과물이다. 이후 세입자, 토지소유자, 개발자, 시와의 약 30년간 갈등문제를 해결하고 다양한 경제계층을 수용한 대표적인 도심 혼합주거(mixed-incoming housing) 개발의 대표적인 성공 사례로 평가받고 있다.

텐트시티의 면적은 13,000㎡(3.3acre)이며 총 269개의 주거 유닛과 지상층 가로변의 780㎡(3,160,000acre)의 상업시설, 차량 700대를 수용하는 지하주차장으로 구성된다. 이 지역은 보스턴의 주거구역인 사우스 엔드와 상업구역인 북쪽의 카플리 스퀘어(Copley Square)와 백베이(Back Bay) 사이의 전이 지점에 위치하며, 사우스 엔드 블록과 백베이 블록 군이 비스듬히 교차하는 삼각형 형태의 사각지점에 위치한다. 전체 블록은 사다리꼴의 형태로 주변부를 둘러싼 일련의 사우스 엔드 주거 블록구조에 순응한 도시 주거블록이다.

텐트시티 조성을 위해 1960년 연방정부의 SEFCO 위원회(South End Urban Renewal Committee)와 보스턴시 도시계획국(Boston Redevelopment Authority, 이하 BRA)이 주도한 대규모의 사우스 엔드 재개발계획이 논의되었다. 이후 매사추세츠(Massachusetts) 주정부와 보스턴 시정부의 본격적인 계획수립은 1986년에 시작되었다. 계획 초기 텐트시티의 토지소유자는 보스턴시의 도시계획국(BRA), JMB(Robert Judelson, Juddmalkin and Neil Bluhm)·Urban이며, 피츠제럴드(Fitzgerald) 가문이었다. 이후 보스턴시는 기존 토지소유자로부터 부지수용(eminent domain)을 완료했으며, 이에 따른 부지임대계약이 1985년에 완료되었다. 텐트시티의 시공은 1986년에 시작되었으며, 1단계 완료에 따라 256세대의 입주가 1988년에, 2단계 완료 후 10세대의 추가 입주가 1990년에 이루어졌다.

보스턴 사우스 엔드에서 텐트시티의 기능을 요약하면 다음 두 가지이다.

첫째, 텐트시티는 160년 이상 된 보스턴의 근대 도시개발 역사에서 남쪽 구역의 전통적인 잉글랜드(England) 풍의 사우스 엔드 블록구조와 타운하우스, 그리고 북쪽부 고밀도 고층형의 도심 다운타운 사각구역의 경계부에서 도심 주거블록의 물리적인 형태를 전환하는 거점 기능을 한다.

즉 텐트시티에 19세기 사우스 엔드의 4층 높이 벽돌 파사드를 갖는 타운하우스의 건축양식을 도입하

고 특히 다트마우스 스트리트(Dartmouth Street)에는 상업시설을 집중 배치하여 가로중심의 도시경관으로 재정의하고 있다. 또한 4~12층의 건물매스의 단계적 변화와 지상층 공공공간의 조성을 통해 주변과의 연계성 및 블록형 도시 네이버후드의 독립성을 위한 물리적 설계의 방향성을 제안하고 있다.

둘째, 텐트시티는 보스턴의 사우스 엔드에서 지역사회 내 사회적 네트워크의 보전과 사회적 통합이라는 도심지 주거재개발의 방향을 제시한 역사적인 표본이다. 특히 텐트시티는 다양한 경제계층의 주거가 어떻게 미적으로 높은 수준을 가지며, 재정적으로 안전하고, 적극적인 커뮤니티의 참여로 어떻게 공공정책을 변화시킬 수 있는가를 보여주는 세계적인 본보기의 도시재개발 사례이다.

개발 직후 텐트시티 주거 아파트의 75%는 저소득층과 중간소득층 가정을 수용하였으며 나머지 25%는 시세에 따라 임대되었고 현재에도 이를 유지하는 것으로 추정된다. 주거유닛은 원룸부터 방 4개짜리 주택이 혼합되어 배치되어 있다. 특히 75%의 저소득 및 중간소득층의 수용을 위해 지하에는 차량700대가 수용 가능한 지하 2층의 민간 주차장이 건설되어 임대보조금의 수익금을 조성하고 있으며, 연방정부, 주정부, 시 정부 및 기타 단체들의 보조금으로 운영되고 있다.

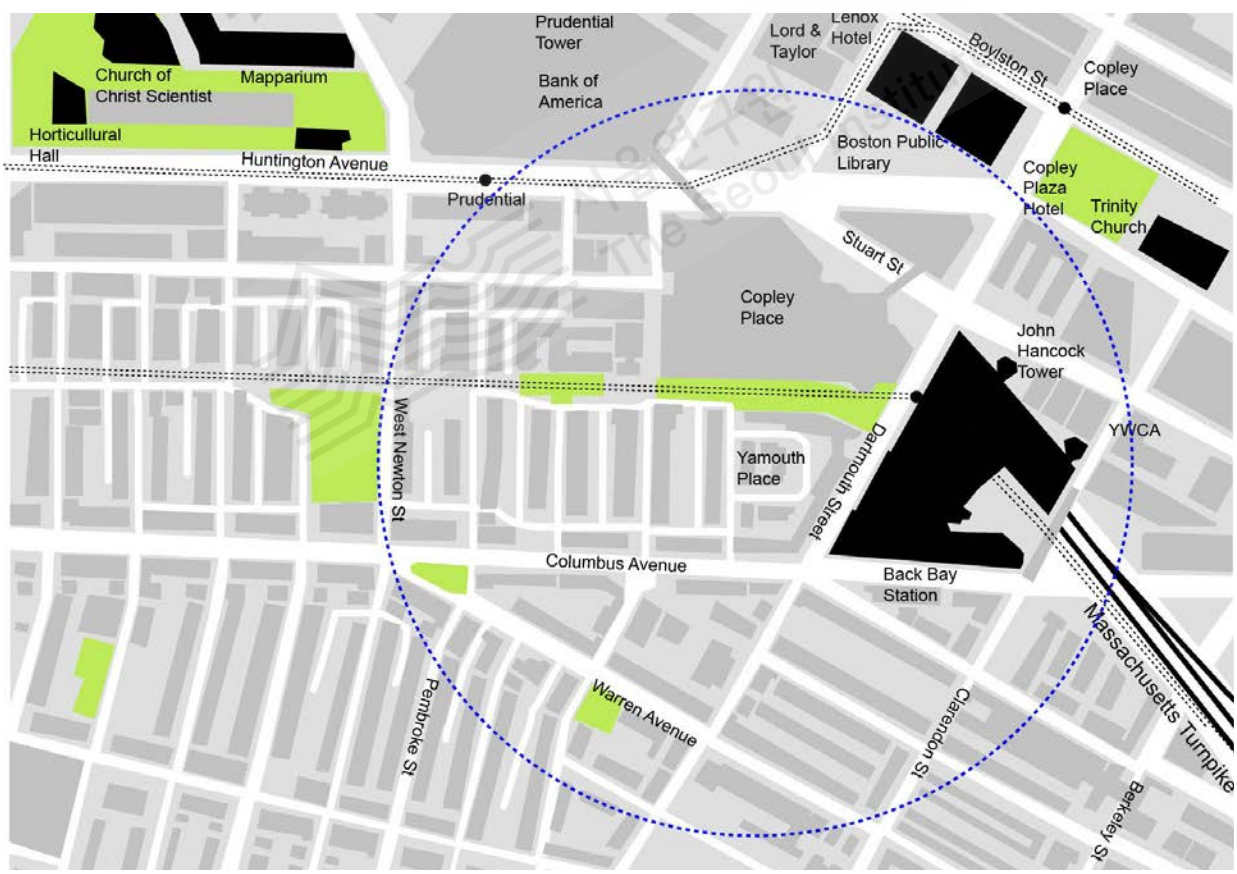


그림. 보스턴 텐트시티 네이버후드 반경 400m 보행환경

현재 텐트시티의 토지소유자는 보스턴시의 도시계획국(BRA)이다. 프로젝트의 개발자는 텐트시티사(Tent City Corporation, 이하 TCC)와 JMB·도시개발(JMB·Urban Development)이다. 현재 TCC는 지상부의 개발권(Development Right on Above Ground)을 소유하고 있다. 또한 JMB(Robert Judelson, Juddmalkin and Neil Bluhm)·Urban Development+DCA(Dartmouth Crossing Associates)는 지하의 두 개 층 주차장 개발권(Development Right of 2 levels Parking of Below Ground)을 소유하고 있다.

텐트시티 프로젝트의 계획과정에서 개발자문과 및 운영대행에 관한 자문은 커뮤니티 빌더(The Community Builders) 자문사가 담당하였다. 프로젝트의 계약자는 당시 시공 경험이 많은 터너 건설사(Turner Construction Company)의 보스턴 오피스(The Boston Office)였다. 터너 보스턴 오피스는 일반 건설과 시공 감독 분야 모기업의 17개 지역 사무실 중의 한 곳으로 전체 시공계약자(general contractor)로서의 시공과 건설관리를 맡았다. 터너 보스턴 오피스는 텐트시티 프로젝트의 가치를 관리하며 세세한 디자인 개발 전략을 도왔다.

텐트시티의 설계는 보스턴의 굿디 클랜시 설계사무소(Goody, Clancy and Associates)가 하였으며, 마스터플랜은 매사추세츠 공과대학(MIT)의 건축도시 계획부와 텐트시티 태스크포스(Tent City Task Force, 이하 TCTF)가 제안하여 완성한 1978년 텐트시티 리포트 가이드라인(1978년 Tent City Report Guidelines)을 참조하였다.

텐트시티의 조성과 개발

사우스 엔드의 조성

1800~1850년 보스턴의 건설 붐으로 뉴잉글랜드(New England)의 상류층은 과밀화된 보스턴 다운타운의 대안 주거지를 찾게 되었다. 그래서 이들은 당시 외곽에 위치한 수목이 울창한 사우스 엔드의 토지를 매입하여 정착했고 이곳에 돌출된 창문과 이중경사 지붕으로 설계된 대규모의 3층 로우하우스(Row House)를 건설하였는데 이것은 결국 사우스 엔드 네이버후드의 물리적인 특징을 정의하게 되었다. 특히 가로와 플라자에 면한 연속적인 건축적 특징은 당시 부유한 보스턴인의 독특한 취향에 적합했고 이들 보스턴의 상류층은 이 성장하는 커뮤니티의 미래에 대한 기대가 컸다.

그러나 사우스 엔드는 곧 크게 두 가지의 상반된 인구유출과 인구유입이라는 변화를 겪었다. 먼저 사우스 엔드에서 백베이(Back Bay)로의 인구 유출은 사우스 엔드에 대한 대안적 주거지의 조성으로 비롯된다. 사우스 엔드는 프로비던스 앤드 우스터 철도(Providence and Worcester Railway)의 건설로 찰스강(Charles River) 방향으로 확장되지 못했다. 이러한 사우스 엔드의 지리적인 소외가 오히려 프랑스식 블러바드가 연상되는 백베이의 인상적인 성장을 유도했다. 백베이의 격자형 주거블록이 완성되면서 사우스 엔드의 고급 커뮤니티는 백베이와 동일한 특징은 갖게 되었다. 특히 백베이의 커먼웰스 애비뉴(Commonwealth Avenue)의 화려함은 당시 사우스 엔드의 상류층을 백베이로 유인하였다.

서울연구원 The Seoul Institute

1895년까지 사우스 엔드의 상류층 주거민들은 백베이로 떠났다. 백베이의 주거 환경이 사우스 엔드가 가지는 18세기 중반 보스턴의 주거 환경과 유사하기 때문에, 사우스 엔드에 남아있는 부자들은 백베이의 더 넓고 조용한 전원지역을 선호하였다. 백베이는 부유한 보스턴인들의 활발한 소비 습관으로 이익을 얻은 반면, 사우스 엔드는 약간 번성하였고 규모와 다양성에서 성장하였다. 사우스 엔드의 단독주택은 방이 많은 아파트로 변형되었다.

또 하나는 인접한 외곽지에서 사우스 엔드로의 인구유입에 따른 기존 사우스 엔드 주거유닛의 형태변화이다. 1856년 초, 메트로폴리탄 철도(Metropolitan Railroad)의 마차는 스컬레이 스퀘어(Scollay Square)부터 사우스 엔드를 지나 록스버리(Roxbury)로 향하는 차량이동을 제공하였다. 이로 인해 중산층 및 하류 계층민들은 보스턴의 부유한 계층 주거지로 이주해올 수 있는 기회를 얻었다. 또한 1860년, 콜럼버스 애비뉴(Columbus Avenue)는 사우스 엔드를 통해 파크 스퀘어(Park Square)부터 록스버리 라인(Roxbury Line)으로 연장되었다. 이러한 일련의 교통 인프라 보급으로 개발자들은 사우스 엔드에 저렴한 주택을 건설하게 되었다.

1873년 주식시장이 공황 상태에 빠지고 경기가 침체된 후, 대부분의 사우스 엔드 주택은 은행에 압류되었고 시세보다 낮은 가격에 되팔렸다. 사우스 엔드의 로우하우스 연립주택들은 빠르게 아파트로 개조되었고 도시의 과밀한 인구를 수용하였다. 당시 보스턴의 인구는 1850년 136,881명에서 1875년 4월 341,919명으로 증가하였다. 새로운 사우스 엔드의 주택소유자들은 저소득층 세입자와 새로운 저렴한 주택(affordable housing)과 이 지역에 매력을 느끼는 새로운 주거인들을 환영했다. 이러한 주거 모임은 곧 콜럼버스 애비뉴 주변의 구역으로 확장되었다.

사우스 엔드 네이버후드는 점차 대부분 저소득층과 이민가정이 차지하게 되었다. 40여 개의 인종들이 커뮤니티 전역에 분산되어 있는 작고 동종의 소수 민족 거주지에 살게 되었다. 아시아인, 흑인, 라틴계인, 백인들이 함께 모여 살았다. 이 다양한 커뮤니티는 종종 보스턴의 '네이버후드 안의 네이버후드(neighborhood of neighborhoods)'라고 불리며, 20세기 중반으로 커뮤니티가 활성화되었다.

사우스 엔드와 텐트시티의 도시재개발

텐트시티 조성 계획은 과거 보스턴시와 민간이 공동 소유하던 타운하우스를 헐고, 그 부지에 대형 주차장 건설을 건설하려는 재개발 계획에 반대한 지역사회운동에서 시작되었다. 특히 당시 거주하던 임대 거주자들이 저소득층 주거유닛의 조성을 요구하면서 천막을 쳐놓고 데모를 벌인 지역사회운동이 그 시발점이었다. 결국 텐트시티에는 기존 주차장 계획 대신 주택과 주차장이 함께 건설되었다.

1950년대까지 보스턴을 비롯한 미국 대도시 중심부(inner city)는 지속적으로 도심인구가 감소하였으며, 저소득층과 빈곤층만의 거주구역으로 쇠락해갔다. 이에 따라 당시 빈민굴의 퇴치라는 연방정부 주도의 도시재개발인 도시재생이 그에 대한 해결책으로 처방되었다. 연방정부 주도의 도시재생은 보스턴의 웨스트엔드(West End)의 경우에서 확인되었듯 도시재개발의 옳은 방향을 제시하는데 실패했다.

실제로 웨스트엔드의 주거지들은 호화 주택이나 상업 콤플렉스의 개발을 위해 말끔하게 철거되었다. 주변 구역이 철거될 때 민간개발업자들은 싸고 적절한 가격의 주택 공급 대안을 제시하지 않았다. 이는 보스턴 시공무원들이 그러한 주택에 대한 필요를 부정했기 때문이다. 대부분의 대도시 중심부의 저소득층 거주 지역민들은 그러한 새로운 유형의 주택에 살만한 여유가 없었다. 웨스트엔드의 경우에서처럼, 오랫동안 살았던 거주민들은 그들의 집과 이웃으로부터 강압적으로 쫓겨났다.

미국 연방정부 주도의 도시재생 계획은 대도시 중심부의 주변지역을 분절하고 손상시켰을 뿐 아니라 기존의 많은 도심 주거 커뮤니티를 파괴했다. 1954년 보스턴 웨스트엔드의 파국에 대한 사회의 부정적 여론으로 매사추세츠주와 보스턴시는 당시 도시재생 정책을 재정비했다. 결국 도시의 사회적, 물리적 구조를 파괴하고 없애는 것보다 보전하는 것이 더 낫다는 방향의 전환이었다.

1960년대의 도시 재건에 대한 노력은 사우스 엔드에서 시작되었다. 연방정부의 SEFCO 위원회(South End Urban Renewal Committee)와 보스턴시의 도시계획국(BRA)이 주도한 대규모의 사우스 엔드 재개발계획이 1960년에 착수되었다. 이후 1966년 메사추세추 주정부와 보스턴 시정부의 본격적인 계획인 사우스 엔드 도시재생 계획(South End Urban Renewal Planning)이 시작되었다.

사우스 엔드는 북쪽에 프루덴셜 센터(Prudential Center)와 존 핸콕 타워(John Hancock Tower)를 포함한 비즈니스 구역과 맞붙어 있으면서 보스턴 다운타운에 편리하게 갈 수 있는 지리적 접근성을 가지고 있었다. 또한 사우스 엔드 네이버후드의 독특한 양질의 건축적 특성은 많은 젊은 전문직 종사자들을 이 부근으로 이주하도록 부추겼다. 이로 인해 사우스 엔드에 있던 하숙집 주택들은 다시 1가구 주택으로 개조되기 시작되었으며 1960년대 중반까지 이 지역사회의 주택공급은 감소하였다. 이에 따라 주변의 주택 가격은 상승하고 월세가 증가하였으며, 다시 한 번 저소득층 거주민들이 그들의 집으로부터 강제로 추방당하기 시작했다. 이 구역의 다양성에 매력을 느낀 중류계층이 주변지역 사회에 넘쳐날 우려가 있었으며 당시 싸고 적절한 가격의 주택에 대한 대안이 부족했다.

한편 겉보기에 수동적인 웨스트엔드의 거주민과 달리, 사우스 엔드 네이버후드는 보스턴 도시계획국(BRA)의 처사에 대해 불만족의 목소리를 높였다. 이곳 거주민들은 지역사회를 위해 쫓겨난 주민들이 이 구역 경계 내에서 살 수 있도록 도시계획부처에서 적절한 주택공급계획을 세울 것을 요구했다.

결국 도시재생위원회(Urban Renewal Committee)와 사우스 엔드 네이버후드 연합(South End Neighborhood Association)의 공동 노력을 통해 1966년 사우스 엔드를 위한 도시재생계획이 완성되었다. 이 계획에서 보스턴시의 도시계획국(BRA)은 쫓겨난 이주민들을 위해 주택 대안을 제공할 것을 서약했다. 비록 3,300채의 주택 건설이 기획되었지만, 불행하게도 이 계획은 본질적으로 실행되지 못했다. 곧 많은 거주민들은 보스턴시의 도시계획국가가 과연 약속을 지키려는 의지가 있었는지 의심스러워했다.

1968년 4월까지 도시의 고급주택화와 대량의 토지 재개발은 이 지역의 빈곤층 주민들이 계속해서 사우스 엔드를 떠나도록 내몰았다. 거주민들은 보스턴시 도시계획국(BRA)이 1966년 사우스 엔드 어반리뉴얼 계획에서 정해진 적정 주택 공급 계획 실행에 실패하자 심하게 좌절했다. 결국 민권 운동과 반베트남전에 자극을 받은 당시 보스턴의 시민들은 정부 공무원에 대해 불만의 목소리를 내기 시작했다. 사우스 엔드에서 사우스 엔드 지역사회연합회(The Community Assembly for a United South End, 이하 CAUSE)가 조직되었으며 BRA의 업무에 항의하는 시위운동을 했다.

시위운동은 다트마우스 스트리트(Dartmouth Street)와 콜럼버스 애비뉴의 모서리에 있는 주차장에서 벌어졌다. 한때 사우스 엔드에서 추방된 난민들의 거주지이기도 했던 13,400㎡(3.3acre)의 대지는 1960년대 초반 도시재생이 가진 사악함의 희생물이 되었다. 한 시위자에 따르면 이 값비싼 부동산은 사람보다 주차장을 중요시하는 보스턴 시의 행태를 보여주는 것이었다고 한다.

시위운동 첫날은 참가자들이 연행되는 것으로 끝났다. 그다음 날 코즈(CAUSE) 일원들이 그 현장에 다시 나타났다. 그렇지만 이번에는 지역사회 주민들이 이 정치적 싸움을 지지하고 있음을 보여주기 위해서 총력을 기울이기 시작했다. 지역시민운동가들은 하나의 상징적 제스처로서 텐트시티라고 불리는 무단입주자(squatter) 정착지를 만들었다. 코즈(CAUSE)는 BRA가 사우스 엔드에서 쫓겨난 거주민이 이 네이버후드에 남아있도록 허용할 때까지 이 토지를 비우지 않을 것이라고 말했다. 이 시위운동은 며칠간 계속되었다.

보스턴 주택국(Boston Housing Authority)은 마침내 시민들의 요구를 수용했고 사우스 엔드의 모든 상황은 진정 국면에 들어섰다. 이 구역을 통틀어 수많은 부지들이 주택보조금을 지급받도록 지정되었다.

이후 코즈(CAUSE)는 텐트시티 대책본부(Tent City Task Force, 이하 TCTF)로 진화했다. 이 대책 본부는 사우스 엔드 거주민들에 의해 조직되었는데 텐트시티가 '적정 가격의 주택 복합체'로 확실하게 변환되도록 하기 위해서였다. 텐트시티 시위운동이 처음 일어난 지 10년 후인 1978년에 텐트시티 대책본부(TCTF)는 매사추세츠 공과대학(MIT)의 건축도시계획부와 함께 이 지역의 개발 계획의 초안을 마련했다. 이 지역의 독특한 조건에 맞는 '소득계층이 혼합된 형태의 주거 컴플렉스'가 적절한 해결책이 될 것이라고 의견일치가 되었다. 텐트시티 대책본부(TCTF)는 1979년 텐트시티 주식회사(Tent City Corporation)로 다시 진화되었다. 이러한 법적 신분은 장래 텐트시티 프로젝트개발업자로서의 지위를 탄탄하게 했다.

계획초기 텐트시티의 토지소유자는 보스턴 도시 계획국(BRA), JMB·Urban(Robert Judelson, Juddmalkin and Neil Bluhm) 그리고 피츠제럴드 패밀리(Fitzgerald Family)였다. 이후 보스턴 시는 기존 토지소유자로부터 부지수용을 완료했으며, 이에 따른 부지임대계약이 1985년에 완료되었다. 텐트시티의 시공은 1986년에 시작되었으며, 1단계 완료에 따라 256세대의 입주가 1988년에, 2단계 완료 후 10세대의 추가 입주가 1990년에 이루어졌다.

13.2. 텐트시티 네이버후드의 공간범위

텐트시티 네이버후드의 중심부와 주변부

텐트시티 네이버후드는 보스턴의 도심 남쪽 끝에 조성된 사우스 엔드 블록과 북쪽으로 찰스 강에 인접한 백베이 블록 군이 비스듬히 교차하는 삼각형 형태의 사각지점에서 남서쪽 끝에 배치되어 있다. 텐트시티는 A로 표현하였고 텐트시티를 포함한 주변지역은 a로 표시하였다.

텐트시티 네이버후드의 총 면적은 13,000㎡(3.3acre)이며 부지는 단일 도시블록이 세부블록으로 분할되어 있다. 전체 블록은 사다리꼴의 형태로 일련의 사우스 엔드 주거 블록구조에 순응한 도시 주거블록이다.

텐트시티는 동-서로는 배치 방향을 결정하는 콜럼버스 애비뉴(Columbus Avenue)와 헌팅턴 애비뉴(Huntington Avenue), 남-북으로는 야마우스 스트리트(Yarmouth Street)와 다트마우스(Dartmouth Street)로 정의된다. 또한 사우스 엔드 주거블록들 중에 가장 북쪽 끝에 입지해 선형의 녹지 버퍼 기능을 하는 사우스웨스트 코리더 파크(Southwest Corridor Park)을 사이에 두고 카플리 플레이스(Copley Place)와 인접하고 있다.

텐트시티 거주민의 프로파일

현재 텐트시티 네이버후드 거주민에 관한 자료 중 일반인이 접근 가능한 자료는 부재하다. 다만 과거 개발초기와 분양 당시 텐트시티 프로젝트를 구성하는 주거유닛 유형의 조합을 통해 거주민들의 사회경제적 수준을 유추하고자 한다. 특히 초기의 텐트시티 하우징(Tent City Housing)의 주거유닛 유형은 현재에도 지속적으로 유지되고 있어 거주민들의 사회경제적 수준과 혼합구성을 간접적으로 유추할 수 있다고 판단된다.

텐트시티 하우징의 주거유닛 유형은 보스턴 도시계획국(BRA)이 중재하는 개발계획 수립의 협의과정에 참여한 두 개의 참여그룹이 각각 제출한 대안의 절충으로 완성되었다. 물론 대안의 절충과정에서 저소득 거주자 수용과 이들의 안정적인 거주를 위한 주거보조금(subsidy) 확보전략이 가장 중요한 쟁점요소였다.

1안은 지역사회주민을 대표하는 텐트시티사(TCC) 그룹의 제안이었다. 특히 텐트시티사(TCC)는 텐트시티의 개발 제안서를 종합하고 판단할 건축가와 개발자를 텐트시티사(TCC)와 텐트시티 어소시에이트(Tent City Associate)로 구성된 팀을 개발자로 선정할 것을 보스턴 도시계획국(BRA)에 요청하였다. 텐트시티사(TCC)는 시민 참여, 의사결정, 관리, 디자인, 재무의 할당을 통해 개발 제안서를 만들어냈다.

서울연구원 The Seoul Institute

2안은 당시 텐트시티 부지의 50% 소유권을 가지고 있는 피츠제럴드 가문(Fitzgerald Family)이 기용한 다트마우스 크로싱 어소시에이트(Dartmouth Crossing Associates, 이하 DCA)의 제안이었다. 다트마우스 크로싱 어소시에이트(DCA)는 텐트시티사(TCC)가 계획을 제출한 지 2주 후, 역시 보스턴 도시계획국(BRA)에 개발 제안서를 제출했다.

두 개의 제안서의 가장 명확한 차이점은 텐트시티사(TCC)의 제안서가 단지 거주민용 주차장만을 계획했던 반면 다트마우스 크로싱 어소시에이트(DCA)의 제안서는 상업용 지하 주차장을 우선으로 하는 355개 주차공간을 설계했다는 것이다. 특히 텐트시티사(TCC)는 BRA가 피츠제랄드(Fitzgerald) 가문의 토지를 공공을 위해 수용(eminent domain)해서 주차장 건립을 통해 수익을 얻을 것이라고 가정했었다.

이들의 두 가지 제안의 프로그램들을 비교하면 아래 표와 같다. 텐트시티 하우징의 최종 합의된 프로그램은 269세대의 방 1~4개 아파트(flat) 및 듀플랙스(duplex)형 아파트로 이중 25%는 시장가격으로 배분되고 그 외 75%는 저소득층 또는 중류층을 위한 주거유닛으로 결정되었다. 특히 이러한 대안의 차이에 대한 의견조율과 합의도출은 결국 저소득자의 거주를 위한 주거유닛의 수용과 이들의 장기 주거를 보장하는 주거보조금의 안정적인 운영을 위한 수입원의 확보를 위한 것이었다. 이러한 수입원은 결국 698대를 주차할 수 있는 지하주차장의 수용으로 해결되었다.

텐트시티는 스튜디오 독신자와 일반가정의 유형부터 아파트에서 4개의 방이 있는 복층 주택까지 총 269채의 다양한 형태와 크기의 주거유닛을 수용하고 있다. 1989년 데이터에 의하면 텐트시티의 주택 중 25%가 저소득층 거주민에게 배정되었고, 50%는 노동자계층에게 할당되었으며, 나머지 25%는 시세에 따라 임대되었다. 이러한 주거유닛의 다양성은 상이한 소득 수준의 사람들을 모두 수용하며 전통적인 미국의 네이버후드(traditional American neighborhood)로의 복구를 의미한다.

이러한 대안 절충과정에서 텐트시티 프로젝트의 가장 중요한 요소는 사회적 혼합의 핵심이슈인 형평(equity)이었다. 주거 구역에서 사회적 계층의 융합은 보다 효율적인 서비스와 사회 기반시설을 가능하게 하였고, 주거 공급을 보호하고, 사회적 분열을 예방하고, 사회적 통합과 사회적 안정을 제공하였다.

먼저 지속적인 수입원을 보장하기 위해서 텐트시티사(TCC)의 아파트 및 복층 타운하우스(town-house duplex)에 대한 임대료는 다양한 소득층의 주민들을 고려하여 결정하였다. 25%의 주택이 저소득층에게 지정되며 주정부와 연방정부로부터 집세 보조금을 지원받았다. 한편 50%의 주택은 중류층에게 할당되며 이들은 총 소득의 30%를 집세로 내고 나머지 비용을 카플리 플레이스(Copley Place) 콤플렉스의 개발로부터 생기는 연방정부의 도시재개발 지원 계획(UDAG) 자금으로 지원받았다. 남은 25%의 주택은 시세에 따라 임대되었다.

표. 텐트시티 주거유닛과 평균 월세(1989년)

			1989년 평균 월세[8]	
유닛 타입	규모 (Sqft)	세대수	Market-Rate Units(67)	Moderate Income Units (135)[9] 2
스튜디오	580	1	NA	NA
방 1개	600~650	93	$900	$217~$433
방 2개	825~850	92	$1,200	$215~$607
방 3개	1,130~1,200	66	$1,500	$360~$698
방 4개	1,450~1,525	17	$1,750	$405~$805

이러한 주거유닛의 혼합을 위해 개발 프로젝트에서의 자금조달은 눈에 보이지 않은 많은 활동이 뒷받침되었다. 개발과정에서 함께 노력해온 개발팀의 멤버들은 주택 건설, 개발, 그리고 경영의 경험을 가지고 있었으며, 특히 카플리 플레이스의 개발자, JMB·도시개발(JMB·Urban Development)의 경험과 시장 임대수준의 강점, 그리고 개발팀의 증명된 노력의 결합은 채권을 구입한 매사추세츠주 주택융자국(Massachusetts Housing Finance Agency, 현재 massHousing)과 대출 보험회사를 설득하였다.

텐트시티의 실현을 위한 개발자금과 주거보조금 및 융자의 확보과정은 아래와 같다. 먼저 텐트시티 프로젝트의 가장 중요한 핵심은 13개 이상 상이한 출처로부터 자금을 짜맞춘 복합적인 재원조달 구조의 창출이었다. 당시 주택공급을 위한 연방정부 융자(The federal government loan)는 1980년대 레이건 행정부(Reagan Administration)에 의해 시작된 예산 삭감으로 인해 부족한 실정이었다. 따라서 텐트시티 하우징개발을 시공하고 유지하는데 필요한 자금인 3,600만 달러를 만들어내는 일은 혁신적이고 복잡한 과정이 되었다.

13개의 각기 다른 기관이 프로젝트의 재원조달에 공헌했다. 먼저 매사추세츠주 주택국(Massachusetts Housing Authority)과 BRA는 각각 세금면제 저당권(tax-exempt mortgage)과 부지개발 보조금(site improvement grant)을 통해 지원했다. 또한 매사추세츠주의 임대보조 프로그램(State Housing Assistance Rental Program, SHARP)인 매사추세츠 임대보호 보조금기금과 연방정부의 보조금인 연방정부의 도시재개발 지원계획(Urban Development Action Grant, 이하 UDAG)으로서 카플리 플레이스의 도시 재개발 지원 계획이 수립되었다. 또한 다수의 추가 기관들과 사업체들이 개발자의 착수 기금(seed money)과 거주자에 대한 임대주거보조금(rental subsidy)을 지원했다.

8) Does not include rents for 67 low-income units, which are computed at 30 percent of income.
9) Varies by household income. Tent City Residential Unit Information (1989)

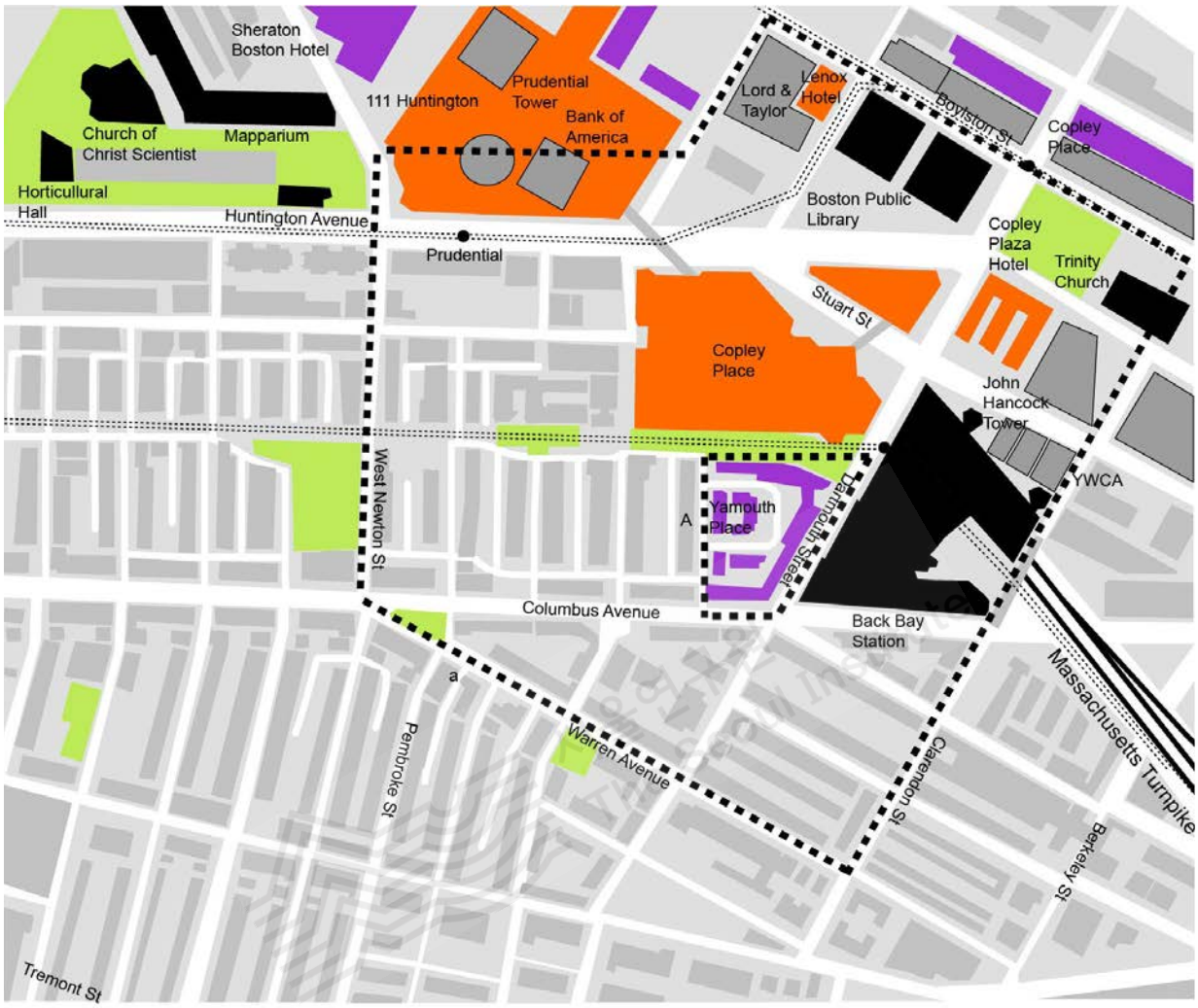


그림. 보스턴 텐트시티 네이버후드 공간범위

13.3. 텐트시티의 보행환경과 주변과의 연계

텐트시티의 보행네트워크와 오픈스페이스

텐트시티의 보행네트워크는 보스턴 다운타운에 인접한 도시블록으로서 텐트시티의 공공 접근성과 독립성을 결정하는 핵심 요소이다. 이러한 텐트시티 보행네트워크의 물리적인 특성은 아래의 세 가지이다.

첫째, 카플리 플레이스와 인접한 텐트시티의 서쪽 끝과 동쪽 끝의 모서리에서 다트마우스 스트리트(Dartmouth Street)를 따라 지상층에 상가점포가 조성되어 있으며, 스트리트와의 기능적 연결성과 시각적 개방성을 최대한 확보하고 있다. 다트마우스 스트리트에는 일반인을 위하여 텐트시티의 지상층에 면적 800㎡(8,600ft²)의 상업시설과 차량 700대를 수용하는 지하주차장이 입지하여 다트마우스 스트리트의 개방성을 높인다.

실제로 텐트시티의 동쪽 변에 인접한 다트마우스 스트리트는 기존의 사우스 엔드 네이버후드의 주요 접근로이며 관문 기능을 가진다. 이에 따라 텐트시티는 다트마우스 스트리트를 기존 사우스 엔드 네이버후드 가로환경의 아이덴티티를 유지하고 가로를 따라 확장하는데 적극적으로 활용하고 있다. 특히 텐트시티의 고층부인 타워부분은 도시의 주요 가로인 다트마우스 스트리트의 중요한 가시적 입구 및 상징적 관문으로 활용된다.

둘째, 텐트시티의 서쪽 끝은 선형의 녹지 버퍼로서 보행활동을 유도하는 사우스 웨스트 코리더 파크(South West Corridor Park)가 조성되어 있다. 사우스 웨스트 코리더 파크는 텐트시티의 서쪽을 따라 사우스 엔드와 백베이 사이의 길을 3/4 마일 정도 떨어진 펜 웨이(Fenway)까지 연결한다. 이러한 사우스 웨스트 코리더 파크는 부지 내 조성된 녹지공간과 연결되어 있다.

셋째, 야머스 플레이스(Yarmouth Place)와 중앙의 코트야드는 부지 내로 보다 적극적인 공공접근을 유도한다. 실제로 텐트시티에는 사우스 엔드의 기존 녹지공간과 블록의 사이를 따라 크기가 다른 세 개의 녹색공간이 조성되어 있다. 이들 부지 내 준공공공간은 부지 내부를 순환하는 야머스 플레이스를 중심으로 보행환경으로 배치되어 연결된다. 먼저 부지의 중심부를 구성하는 중앙부 녹색공간은 야머스 플레이스에 면하여 공공환경의 성격이 크고, 두 개의 공간은 주거유닛의 내부 중심부에 위치하며 개인공간의 성격을 가진다. 이러한 부지 내 준공공공간은 일반인들에게 시각적 물리적인 접근과 이용을 가능하게 한다.

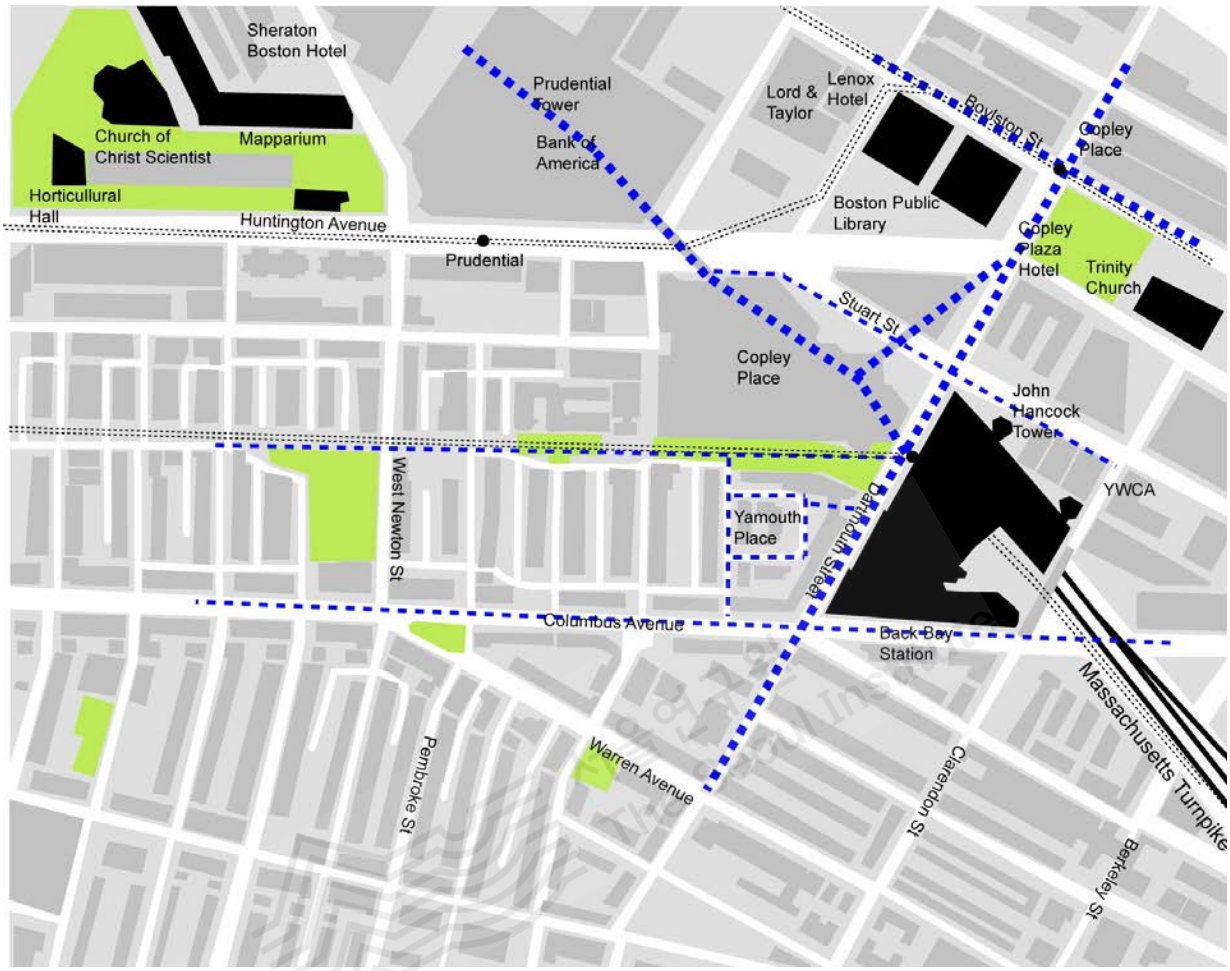


그림. 보스턴 텐트시티 네이버후드 보행네트워크

그림. 야머스 플레이스의 가로전면

그림. 텐트시티 아파트와 사우스 웨스트 코리더 파크 사이의 보행로

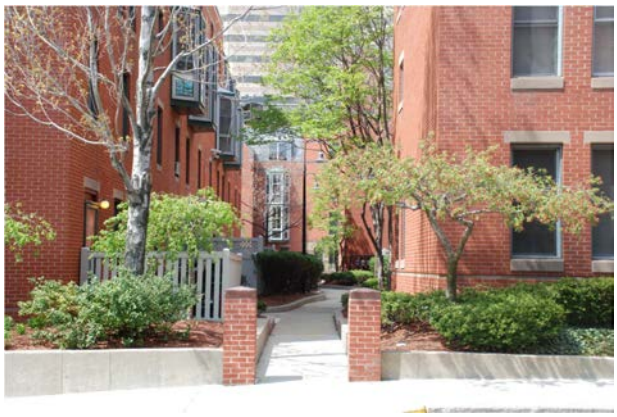


그림. 야머스 플레이스에서 본 주거 블록의 골목길

그림. 텐트시티 내 코트야드

텐트시티의 주거 · 공공 · 상업 기능 간의 공간연계

텐트시티의 면적은 13,000㎡(3.3acres)이며, 총 건축연면적은 30,000㎡으로, 용적비율(FAR)은 2.3이다. 텐트시티는 단일 블록의 부지 내 4~11층의 건물 내에 주거를 중심으로, 상업, 서비스, 홀, 공용공간, 데이케어 센터(daycare center), 지하에 주차장을 수용한다. 부지 내 총 주거유닛은 269세대이며, 주거밀도는 84 units/acre이다. 지상층의 상업용도의 면적은 780㎡이며, 주차규모는 698대이다. 이 기능들의 용도별 면적구성은 아래와 같다.

표. 텐트시티의 기능별 구성

구분	sqft	%	구분	sqft	%
Residential units	240,180	73.4	Common Areas[10]	3,400	1.0
Retail	8,600	2.6	Daycare Center	2,500	0.8
Service[11]	5,140	1.6	Structured Parking[12]	2,200	0.7
Halls and Lobbies	64,980	19.9	Total	327,000	100.0

텐트시티를 작은 네이버후드로 정의하는 물리적인 공공환경 요소는 무엇보다 야머스 플레이스이다. 텐스시티 내 중심에 조성된 준공공공간인 야머스 플레이스는 텐트시티 내 부지의 세 측면을 둘러싸며 내부의 조경된 플라자와 코트야드를 텐트시티의 중심으로 완성하고 있다. 이러한 지역 내 준공공공간은 벤치와 마당의 잔디밭에 조경된 관목들은 커뮤니티 멤버들을 공간을 사용하도록 권장하며 거주민들이 상호작용할 가능성을 증가시킨다. 특히 내부공간은 주요 보행동선과 같은 높이로 조성되어 있고 노인들을 위한 벤치와 아이들을 위한 놀이터를 제공한다.

10) Includes laundry,management office, and community rooms.
11) Includes utilities, loading dock, trash storage areas, and mechanical space eccept that which is located in garage.
12) Includes ramp and first-floor lobby only. Below-grade parking structure, (240,000 gross sqft), developed by JMB-Urban, contains 698 spaces, 129 of which were provided for Tent City housing.

텐트시티의 이러한 내부 준공공공간은 공공 가로의 일반 시민으로부터 시각적으로 차단되어 있으나 주요 입구는 명백하게 정의되어 있다. 내부 준공공공간은 블록의 둘레를 따라 조성된 4층 높이의 블록형 주거건물에 감싸져 있어 다트마우스 스트리트의 소음과 혼잡으로부터 보호된다. 그러나 텐트시티 내부로의 주요 입구는 다른 부지에서 가장 잘 보이는 모서리에 위치하며, 이 외부에서 내부로의 전이공간은 보도에서 입구의 플라자까지 바닥높이의 변화를 통해 가로의 공공환경에서 분리된다.

텐트시티 내부 준공공공간의 곡선형 부속건물에는 놀이터와 인접한 탁아소, 커뮤니티 회의실과 관리소가 위치한다. 이곳은 세입자뿐 아니라, 탁아소에 가는 아이들과 부모들, 관리소 방문자들과 야머스 플레이스로 가는 지름길을 이용하는 보행자들에게 개방되어 있다. 또한, 발코니는 세탁소로 가는 길과 거주민들이 의자와 테이블주변에서 친해질 수 있는 사회적 공간을 제공한다.

한편 텐트시티의 주요 입구이자 사우스 엔드의 진입부인 다트마우스 스트리트에는 상업시설이 배치되어 있다. 특히 다트마우스 스트리트를 따라 텐트시티 내 정면의 계단과 주거입구가 조성되어 인접한 사우스 엔드 주거블록의 타운하우스와 비슷한 높이(4층부터 12층 사이)의 건물을 통해 기존 가로 경관을 유지하고 있다.

텐트시티는 인접한 네이버후드와의 도보접근이 모두 가능하고, 심미적인 가로를 통해 훌륭하고 쾌적한 시설을 유지하고 있으며, 상업 중심부와 편의시설 및 문화 행사와 가깝게 자리하고, 특히 야간에 밝은 조명이 있다. 한편 텐트시티에는 공공의 공간 및 시설로 코트야드, 탁아소, 플라자, 커뮤니티 모임 방(community meeting room), 상업 공간과 같은 부가 편의시설을 포함하고 있었는데, 이들은 해당 주변 지역의 같은 가로 위에 있는 주택들과 융화되고 있다.

이러한 텐트시티 개발의 가치는 1976년 인접한 지역에 2억 5,000만 달러가 투입된 414,000㎡(9.5acre) 규모의 콤플렉스인 코플리 플레이스(Copley place)의 건립으로 상승하였는데 이것은 당시 보스턴에서 계획된 가장 큰 상업시설 개발로 여기에는 800개 객실의 호텔, 46,500㎡ 규모의 사무공간, 46,500㎡ 규모의 상업공간을 포함하고 있었다.

그림. 텐트시티 아파트 상업시설의 모습

그림. 360 콜롬버스 애비뉴에서 본 전경

그림. 다트마우스 거리에 면한 텐트시티 아파트 주차장 그림. 다트마우스 거리에 면한 텐트시티 아파트 진입계단

그림. 보스턴 텐트시티 네이버후드의 기능 간 연계

13.4. 텐트시티의 물리적 환경 특성

텐트시티 블록의 형태와 크기

텐트시티의 총 면적은 13,000㎡(3.3acre)이며 전체 블록은 사다리꼴의 형태로 일련의 사우스 엔드 주거블록구조에 순응한 도시 주거블록이다. 특히 블록 내부에 코트야드를 조성하고 이를 감싸는 블록의 내부 순환가로인 야머스 플레이스를 두어 기존의 도시 구조와 텐트시티를 연결하였다.

이러한 텐트시티에서의 평면 형태는 무엇보다 영국계 미국식 교외지(Anglo-American suburb)의 공간문화 전통과 뉴잉글랜드 커뮤니티 부지의 공간구조에 대한 특성을 보여준다. 실제로 텐트시티의 설계특성은 네이버후드의 조성을 목적으로 한다. 따라서 텐트시티 설계의 기본 단위는 네이버후드이다. 이러한 모델은 아마도 텐트시티사의 계획하에 다양성, 보행자를 중심으로 한 환경규모, 공공공간, 네이버후드로서의 적절한 경계구조 등으로 표현되어 있다. 특히 텐트시티 네이버후드는 적절한 물리적 크기를 가지며 윤곽이 뚜렷한 경계와 중심 구조를 갖는다.

따라서 텐트시티의 경계는 영국계 미국식 교외지에서 쉽게 관찰되는 지역사회 커뮤니티 속에서의 독립과 사생활 보호의 특성을 표현하고 있다. 또한 뉴잉글랜드의 커뮤니티 부지는 일반적으로 타운의 중심부를 구성하며, 상업 중심부와 빌리지그린(village green)이나 커먼(common)과 같은 중심부의 오픈스페이스를 중심으로 위치한다.

텐트시티는 특히 공적 공간(public space)과 사적 공간(private space)의 위계를 분명하게 구분한다. 예컨대 텐트시티는 가로의 공공영역 및 상점의 공공과 개인 준 민간영역(semi-private) 또는 주택의 개인영역을 통합하고 있다. 또한 텐트시티는 대상지 내 이러한 단계적인 영역들의 전이공간은 아케이드(arcade), 상가 전면(store front), 가로를 따라 있는 코트야드, 현관과 담장, 심지어는 앞마당 잔디와 같은 시설로 인해 형성된 것이다. 작은 주거유닛들이 텐트시티 내부의 공공 코트야드(public courtyard) 및 준공공 코트야드(semi-public courtyard)를 중심으로 배치되어 개방 공간의 풍부함과 커뮤니티의 응집력을 높여준다.

이러한 중심부의 코트야드는 과거 미국 네이버후드의 전형인 전통형 도시(Traditional City), 가든 시티(Garden City), 또는 시큐어드 시티(Secured City)와 같은 일련의 도시설계 개념을 수용한 혼합형 모델이다. 이러한 형태적 특성은 개인주의의 감성을 가지고 있는 전통적 네이버후드를 포함할 뿐 아니라 랠프 웰도 에머슨(Ralph Waldo Emerson)이 바랐던 '도시의 편리함을 가진 교외의 장점'을 반영하며 자연과 도시문명의 장점이 공존하는 중간적 도시환경(Middle Landscape)을 제안한다.

사우스 웨스트 코리더 파크와 다트마우스 스트리트의 형태와 크기

텐트시티는 다트마우스 스트리트(Dartmouth Street), 사우스 웨스트 코리더(South West Corridor), 콜럼버스 애비뉴(Columbus Avenue)의 점진적인 가로보행환경을 통해 초고층의 카플리 스퀘어 상업구역에서 사우스 엔드 네이버후드로 점진적인 네이버후드의 변화를 한다.

특히 텐트시티의 주택 블록은 사우스 웨스트 코리더, 다트마우스 스트리트, 그리고 콜럼버스 애비뉴에 의해 정의되며, 입면의 형태가 연속되어 스트리트 월(Street Wall)의 가로전면공간을 구성하도록 디자인되어 있다.

사우스 웨스트 코리더 파크(South West Corridor Park)

텐트시티의 북쪽부에 인접한 사우스 웨스트 코리더 파크는 길이 7.4km(24,300ft)의 선형의 오픈스페이스로 Massachusetts Department of Conservation and Recreation(DCR)가 소유하고 있다. 사우스 웨스트 코리더 파크는 1960년대 연방정부가 주도한 고속도로의 건설이 무산되면서 조성된 공원이다. 당시 부지는 사우스 엔드, 록스버리 등의 주거 네이버후드로서 다운타운을 관통하는 길이 7.4km(24,300ft)의 사우스 웨스트 고속도로(Southwest Expressway이며 Interstate95) 조성계획으로 철거되었다. 그리고 현재 백베이역에서 포레스트 힐즈역까지 지하철 오렌지 선(MBTA Orange Line)을 따라 선형의 공지가 남게 되었다. 이후 시민들이 자체적으로 작은 공원들을 가꾸기 시작했으며, 1978년 공원조성이 공식적으로 시작되었다. 이중 백베이 사우스 엔드 구간의 공원조성은 1979년 완성되었으며 전체 구간의 완성은 1990년에 이루어졌다. 백베이 사우스 엔드 공원의 폭은 약 26m이며 남쪽의 사우스 엔드, 텐트시티의 주거구역을 북쪽의 다운타운과 공간적으로 구분하는 버퍼기능을 한다. 공원에는 테니스코트, 놀이터, 보도시설, 조깅, 자전거길 등이 조성되어 있다.

표. 사우스 웨스트 코리더 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
녹지폭	26m(85ft)	건물높이	공공건물 (Copley Place, 12 층 49m(161ft)), 주거 및 상업건물 (Yarmouth place, 9층 28m(92ft))
보도폭	5m(16ft)	전면건물용도	공공건물 (Copley Place, 상업, 호텔, 사무, 지하 주차장), 주거 및 상업건물 (Yarmouth Place, 1층 상업, 주거, 지하 주차장)

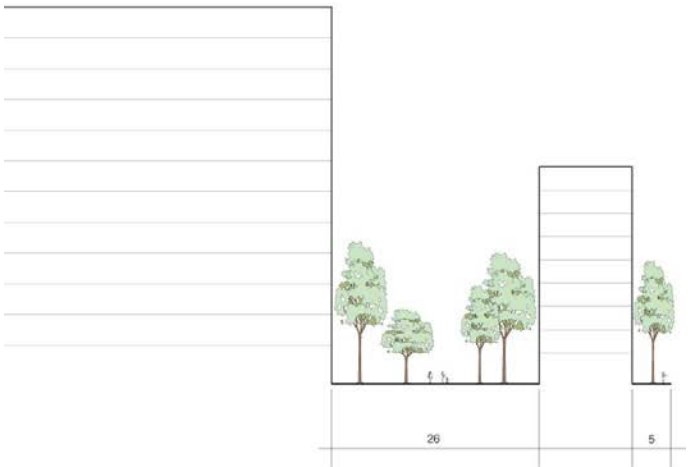


그림. 사우스 웨스트 코리더의 가로단면과 건물전면공간

그림. 사우스 웨스트 코리더 파크의 보행단면

다트마우스 스트리트(Dartmouth Street)

다트마우스 스트리트의 경우 차도폭은 12m(39ft), 보도폭은 2.5~3m(8~10ft)으로 콜롬버스 애비뉴와 스튜어트 스트리트를 연결하며 길이는 315m이다. 다트마우스 스트리트는 텐트시티 주거단지 주변에서 가장 공적인 공간으로 주로 상업 건물이나 백베이 스테이션 같은 공적인 건물, 주거건물이 있으며 건물 높이는 4층에서 12층까지 분포하고 있다.

먼저 다트마우스 스트리트를 따라 카플리 플레이스에서 시작되는 텐트시티의 점진적인 매싱과 혼합용도의 프로그래밍은 보스턴시 내의 업무 상업구역의 중심인 카플리 스퀘어의 민간 및 상업적 특성과 19세기 사우스 엔드의 타운하우스 주거유닛 구조 간의 심리적, 기능적 전이를 낳고 있다.

다트마우스 스트리트는 텐트시티 주거단지 주변에서 가장 공적인 공간이다. 여기에 입지한 텐트시티의 모서리에 위치한 12층 빌딩은 176개의 원룸 및 방 두 개짜리 주택과 지상층에 조성된 800㎡ 규모의 상업 공간을 포함하고 있다. 이 건물의 높이는 남서쪽 모퉁이에서 서서히 줄어들게 되는데 이는 19세기 사우스 엔드 로우하우스 스타일로서 다운타운의 근현대건축에서 전통건축으로의 형태적 전이를 만들어내고 있다. 또한 다트마우스 스트리트의 보행자와 차량으로부터 내부의 코트야드를 분리하는 역할을 한다.

표. 다트마우스 스트리트 물리적 현황

구분	세부 내용	구분	세부 내용
차도폭	12m(39ft)	건물높이	주거 및 상업건물(4층, 13m(43ft), (5층, 15m(49ft))
보도폭	2.5~3m(8~10ft)	전면건물용도	주거 및 상업건물(1층 상업, 주거, 지하 주차장)

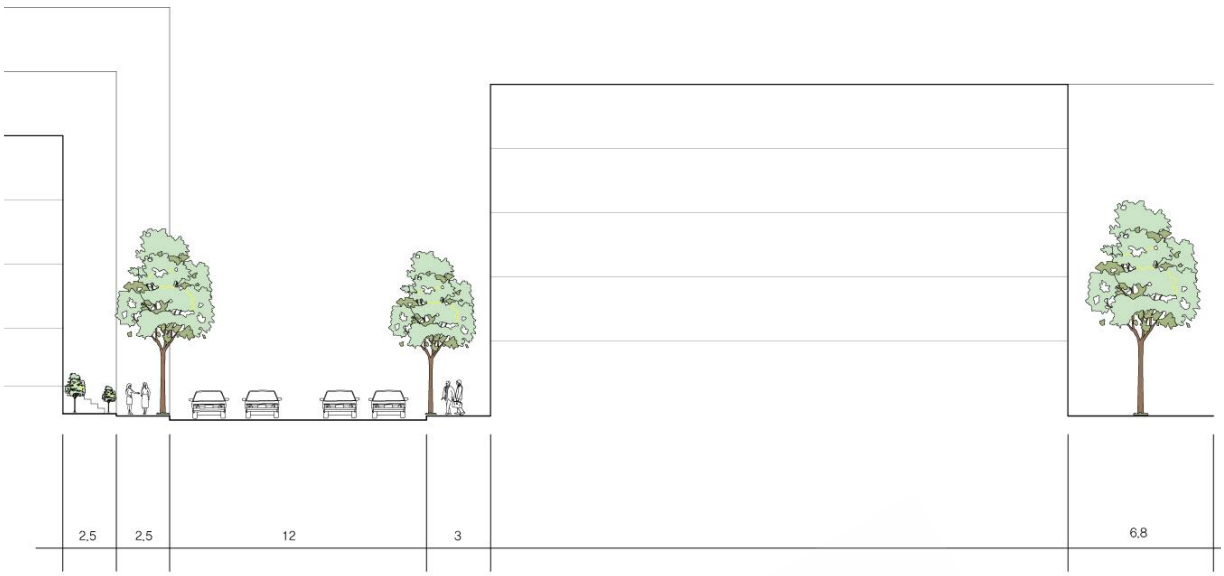


그림. 다트마우스 스트리트 가로단면과 건물전면공간

그림. 다트마우스 스트리트의 가로전면

그림. 다트마우스 스트리트의 가로전면

13.5. 소결

보스턴의 사우스 엔드 재개발을 통해 조성된 블록 규모의 네이버후드인 텐트시티 사례연구의 세 가지 시사점은 아래와 같다.

첫째, 텐트시티는 세입자, 토지소유자, 개발자, 시와의 갈등문제를 해결하고 다양한 경제계층을 수용한 도심 혼합주거 개발의 대표적인 성공 사례로 평가받고 있다. 특히 텐트시티는 사우스 엔드에서 지역사회 내 사회적 네트워크의 보전과 사회적 통합이라는 도심지 주거재개발의 방향을 제시한 역사적인 표본이다. 텐트시티는 도시재개발이 중앙정부 및 시정부 주도의 강제 집행이 아닌 임대거주민들과 인접 지역 사회인들의 지속적인 참여와 타협의 계획과정을 통해 진행되고 가능할 수 있다는 것을 보여준다. 이 계획과정은 상호 간의 이해와 신뢰를 쌓아가는 과정으로 텐트시티의 경우에는 10년 이상의 긴 계획시간을 요구했다. 물론 이 과정의 효과적인 진행을 위해서는 중재와 타협을 유도하는 중립적인 전문가 집단의 역할이 반드시 필요하다.

둘째, 주거유닛들이 도시블록의 가로구조에 따라 대상지 내부에 조성된 공공 코트야드 및 준공공 코트야드를 중심으로 배치되어 가로와 연계된 개방 공간이 가진 포용력과 커뮤니티의 응집력을 높여준다. 이러한 중심부의 코트야드는 과거 미국 네이버후드의 전형인 전통형 도시, 가든 시티, 또는 시큐어드 시티와 도시의 주거블록의 개방적 구조의 도시설계 개념을 수용한 혼합형 모델이다. 이러한 형태를 통해 전통적인 네이버후드와 도시의 편리함을 반영하여 자연과 도시문명의 장점이 공존하는 중간적 도시환경을 제안한다.

셋째, 텐트시티는 세입자, 토지소유자, 개발자, 시와의 약 30년간 갈등문제를 해결하고 다양한 경제계층을 수용한 도심 혼합주거 개발의 대표적인 성공 사례이다. 텐트시티 주거 아파트의 75%는 저소득층과 중간소득층 가정을 수용하였으며 나머지 25%는 시세에 따라 임대되었고 현재에도 이를 유지하는 것으로 추정된다. 주거유닛은 원룸부터 방 4개 주택이 혼합되어 배치되어 있다. 특히 75%의 저소득 및 중간소득층의 수용을 위해 대상지 지하에는 차량 700대를 주차할 수 있는 지하 2층의 민간 주차장이 건설되어 임대보조금의 수익금을 조성하고 있으며, 연방정부, 주정부, 시정부 및 기타 단체들의 보조금으로 운영되고 있다.

14. 해외사례의 시사점

도시환경에 조성된 좋은 주거 네이버후드의 지속적인 성장과 진화를 위한 물리적인 환경의 핵심요소는 오픈스페이스와 보행환경을 중심으로 한 주거, 공공, 상업 용도의 기능적 혼합, 다양한 거주층의 사회적 혼합, 그리고 오랜 기간 동안 각 시대의 공유된 사회가치를 표현한 건축적 혼합으로 관찰된다. 결국 이러한 기능, 계층, 건축적 혼합이 물리적인 보행환경의 도시주거 공동체 중심부와 경계부를 결정하며, 특히 물리적인 환경의 로컬 아이덴티티(local identity)와 기능을 더 큰 단위인 도시환경 안에서 만들 수 있어야 한다.

도시 네이버후드 사례고찰은 이러한 방향성을 시작으로, 첫째, '도시의 네이버후드는 어떻게 조성되며 확장되는가', 둘째, '도시의 네이버후드는 왜 와해되며, 도시 네이버후드의 분해를 막는 방법은 무엇인가', 셋째, '도시 네이버후드의 건강한 유지를 위한 특성이나 정책적 제안은 무엇인가'라는 중심 연구질문을 가지고 진행하였다.

사례연구는 런던, 파리, 필라델피아, 뉴욕, 보스턴의 다섯 개 도시의 네이버후드 사례를 통해 도시 내 입지, 네이버후드의 공간범위, 구성원의 생활방식과 구성특성, 보행환경과 기능들 간의 공간연계, 중심부의 물리적인 규모와 형태 등에 관한 심층고찰로 진행되었다. 이를 근거로 서울의 도시 네이버후드를 활성화하고 주거환경정책의 주요 공간단위로 자리매김할 수 있는 정책적 쟁점과 제안사항을 도출하고자 하였다. 연구는 주로 문헌조사, 데이터 수집과 사진촬영을 위한 현장답사, 사진판독, 도시블록·네이버후드 중심의 도시블록과 중심가로 도면·네이버후드의 보행네트워크와 주요 공공·상업·문화·주거 기능분포 도면·네이버후드의 대표적인 중심부와 주변부의 단면·평면공간의 물리적 규모와 형태 도면 구축 및 분석으로 이루어졌다.

	대상지명	위치	입지	특성
사례1	블룸스버리 (Bloomsbury)	영국 런던	도심	문화·대학가
사례2	카르티에 라탱 (Quartier Latin)	프랑스 파리	도심	문화·대학가
사례3	리튼하우스 스퀘어 (Ritenhouse Square)	미국 필라델피아	도심	고밀도주거 타운하우스
사례4	포레스트 힐즈 가든 (Forest Hills Garden)	미국 뉴욕	교외	전통 전원도시
사례5	텐트시티 (Tent City)	미국 보스턴	도심	도심 재개발

연구결과, 모든 네이버후드는 조성 또는 생성 후 일련의 변화과정을 거치면서 성장하고 발전하며 쇠락한다. 이러한 네이버후드 변화 과정의 직접적인 내부 요인은 네이버후드 구성원인 주민의 변화이며, 외적인 요인은 시간의 흐름에 따른 주거유닛과 세대주의 노후화, 그리고 로컬 경제의 성장 및 불황으로 관찰된다.

특히 도시 네이버후드의 경우, 전자는 주변 네이버후드의 개발 또는 교외지의 개발로 인해 발생하는 기존 네이버후드 내 주민의 유출과 유출된 틈을 메워 주는 새로 유입된 주민의 역할이다. 주민의 유출과 유입은 다음 단계의 네이버후드의 성격과 아이덴티티를 결정하게 된다. 사실 서울 대부분의 네이버후드는 이러한 변화과정을 통해 성장하고 와해되었다고 할 수 있다. 물론 이러한 변화는 정책적 시행에 앞선 사전 준비와 조정으로 점진적인 대응이 가능할 수 있다.

또한 후자인 기존 주민의 사망과 분가에 따른 주거세대의 분화와 세대주의 변화, 주거유닛의 재개발 등은 일반적으로 약 25~30년 주기의 변화가 꾸준히 진행되고 있다. 한편 로컬 경제의 성장 및 불황에 따른 주거유닛의 변화, 예컨대 단독저택의 다세대주택화, 호텔과 오피스의 아파트 개조 등은 약 10~20년 주기의 변화와 분화과정으로 역시 상당한 예측과 결과에 대한 대응이 가능하다.

정책결정의 관점에서 흥미로운 점은 상당히 예측이 가능한 후자의 네이버후드 변화 사이클에서 '전자와 관련된 어떤 정책을 언제, 그리고 어떻게 조합하여 시행할 것인가'이다.

본 해외사례 연구부분은 이러한 커뮤니티의 일련의 쟁점과 문제들에 대한 사례로서 다양한 개발시점, 입지, 특성을 가진 아래 다섯 가지의 네이버후드 사례를 고찰하고 쟁점을 도출하였다.

런던의 블룸스버리(Bloomsbury) 네이버후드는 1600년대부터 러셀 스퀘어(Russel Square)를 중심으로 대학과 문화시설, 주거유닛의 네이버후드이다. 특히 블룸스버리 네이버후드의 경우 런던의 대표적인 도시설계 형태언어인 레지던셜 스퀘어(residential square)를 중심으로 도시환경과 특성 및 주거환경을 정의하는 타운하우스가 일종의 네이버후드 모델을 보여준다.

파리의 카르티에 라탱(Quartier Latin) 네이버후드 역시 1600년대부터 과거 소르본대학교(La Sorbonne)을 중심으로 조성된 문화교육시설과 대학주거지를 중심으로 한 도시 블록형 주거 커뮤니티의 전형을 보여준다. 특히 카르티에 라탱은 고대 및 중세시대의 도시 유적과 가로조직, 그리고 근대 및 현대시대의 도시설계의 특성을 혼합한 교육 문화의 중심 네이버후드이다.

필라델피아의 리튼하우스 스퀘어(Ritenhouse Square) 네이버후드는 1800년대부터 최근까지 리튼하우스 스퀘어를 중심으로 조성된 고밀도 고층형의 도시 주거건물과 인접한 필라델피아의 19~20세기의 대표적 건축양식을 담고 있는 타운하우스 블록의 복합형 현대도시 네이버후드이다. 특히 네이버후드가 확장됨에 따라 리튼하우스 스퀘어는 인접한 커티스 음악원(The Curtis Institute of Music)을 포함한 문화시설, 월넛 스트리트(Walnut Street)의 가로상가 코리더, 그리고 마켓 스트리트(Market Street)를 중심으로 한 업무구역들의 보행구심점을 구축하고 있다.

뉴욕의 포레스트 힐즈 가든(Forest Hills Garden)은 1911년 뉴욕시 새이지 재단(Sage Foundation)이 개발한 계획된 커뮤니티로서 2009년에 100년을 맞이했으며 미국에서 가장 성공적으로 조성된 주거 네이버후드로 평가되고 있다. 포레스트 힐즈 가든은 전통적인 영국의 전원 커뮤니티를 본 따 총 0.57㎢(142 acre)의 부지에 4,500명이 주거하는 주거 커뮤니티이다. 특히 포레스트 힐즈 가든은 영국식의 조경계획과 튜더(Tudor) 건축양식의 코티지 커뮤니티의 매싱과 배치방식을 기초로 독일의 아트 앤 크래프트(Arts and Crafts) 건축양식을 사용하여 설계되었으며, 신속하고 저렴한 시공을 위해 프리캐스트 콘크리트 패널(precast concrete panel)이 처음으로 시공된 성공적 사례이다.

보스턴의 사우스 엔드 텐트시티(Tent City)는 1960년대부터 1980년대까지 중앙정부 주도의 도시재개발에 대한 시민반대와 커뮤니티의 대안으로 완성된 주거 커뮤니티이다. 특히 텐트시티는 혼합 용도로 개발된 도심재개발 프로젝트이며, 다양한 경제계층이 모여 사는 270세대의 주거 네이버후드의 성공적인 개발사례로 평가되고 있다. 텐트시티는 프루덴셜 콤플렉스(Prudential Complex), 백베이(Back Bay), 카플리 스퀘어(Copley Square)의 고밀도 상업주거 다운타운과 남쪽의 블록형 사우스 엔드(South End) 주거블록 사이에서 기능적, 물리적으로 전이·이동의 기능을 보여주는 것이 특징이다.

다섯 개의 사례연구를 통해 관찰된 도시 네이버후드의 바람직한 성장과 진화의 핵심요소는 아래 3가지로 요약된다.

첫째, 네이버후드의 물리적 환경범위 내에 보행환경 네트워크의 구현이다. 특히 다섯 개의 사례에서 공통적으로 관찰되듯 보행환경 내 주거건물과 상업시설 사이사이에 반드시 공공시설이 배치되어 물리적인 아이덴티티의 과도한 변화를 조절하는 완충기능을 담당하게 된다. 특히 블룸스버리, 리튼하우스 스퀘어, 포레스트 힐즈 가든의 경우처럼, 네이버후드의 입지와 주거 밀도에 관계없이 오픈스페이스는 네이버후드의 지속적인 중심성을 확보하는데 가장 중요한 핵심요소이다.

둘째, 경제・사회적 계층의 생활방식을 표현하는 다양한 형태와 규모의 주거유닛들, 그리고 시대적 가치를 표현한 상이한 건축 형태와 양식들 간의 혼합과 조화이다. 이는 포레스트 힐즈 가든, 텐트시티의 사례에서 관찰되듯, 네이버후드의 변화과정에서 야기되는 사회적 네트워크의 극단적인 와해를 막아주고 한편으로는 네이버후드의 지속적이고 다양한 변화를 유도하는 핵심요소이다. 물론 텐트시티에서 관찰되듯 네이버후드 내의 지속적인 사회적 혼합을 유지하기 위해서 장기적이며 안정적인 주거보조금의 수입원 확보가 현실적인 이슈이며, 여유 주차장 운영을 통한 수입원의 확보가 좋은 사례가 될 수 있다. 또한 사회적 혼합과정에서 계층 간 및 경관적 갈등은 필수적으로 발생하며, 네이버후드의 사회, 문화, 경제적 조건하에 이를 건강한 긴장으로 유도하는 것이 정책적 과제일 것이다.

셋째, 개발과정과 운영과정에서 토지소유자, 건물개발자, 임대자의 역할의 분화에 따른 책임과 의무이다. 이는 시, 군, 구 등의 개발규제와 디자인가이드라인을 넘어 토지소유자, 건물개발자, 임대자의 자발적인 참여로 유지되는 정책의 집행력과 조직의 운영을 필요로 한다. 특히 블룸스버리의 경우에는 런던 스퀘어법령(The London Squares Act)을 통해 오픈스페이스의 관리와 운영이 이루어지고 있으며, 포레스트 힐즈 가든(Forest Hills Garden)의 경우에는 Restrictive Covenants와 Forest Hills Garden

Corporation을 통한 조직적인 관리 및 운영의 주제와 프레임을 활용하고 있다. 특히 블룸스버리와 카르티에 라탱의 경우처럼 도시 내 대학촌은 과대한 유동인구와 기숙사를 중심으로 조성된 주거인구의 지속적인 변화로 자칫 네이버후드가 쉽게 와해될 수 있기 때문에 이에 대한 관찰과 관리가 중요한 정책적 요소가 되고 있다.

서울연구원 The Seoul Institute

Chapter 4. 서울 네이버후드의 구성 가능성

15. 네이버후드 인지영역 및 시설이용 행태 특성
16. 서울 네이버후드 대상지의 사회문화적 특성
17. 상관관계 분석
18. 연구의 종합 및 결론

15. 네이버후드 인지영역 및 시설이용 행태 특성

15.1. 네이버후드 인지영역 및 시설이용 행태 조사방법

사례대상지에 거주하는 주민의 네이버후드 영역 인지특성과 대상지 내 시설이용 행태의 특성을 관찰하기 위해 대상지 내 주요 공공시설, 근린생활시설이 밀집한 생활가로, 공원 등 오픈스페이스, 주택을 방문하여 직접 면접조사를 시행하였다.[1)]

네이버후드 인지영역에 관한 조사의 경우, 조사지에는 대상지별로 대블록 내 소블록을 하나의 구역으로 설정하여 각 소블록에 고유한 번호를 부여한 도면을 제시하였다. 응답자는 본인의 거주지에 해당하는 소블록을 선택하고 '이웃이 거주하거나 자주 방문하는 시설이 위치하여 '동네'라고 인식하는 소블록'을 개수의 제한 없이 선택하도록 하였다[2)].

대블록은 1960년대~2000년대 기간의 예전지형도(국토지리정보원)와 새주소사업기본도(서울시정개발연구원)를 관찰하여 서울의 성장과 주거지의 변화과정의 특성을 효과적으로 보여주는 블록으로 선정하였다. 대블록을 구성하는 소블록은 세가로로 구획되는 일단의 필지군으로 주거유형과 지형의 여건에 따라 구획하였다. 소블록의 면적은 평균 28,696㎡(최소 3,947㎡, 최대 421,666㎡)이며 대체로 대지면적 100㎡ 정도의 다세대·다가구주택 약 300개 동이 수용되는 규모이다.

시설이용 행태에 관한 조사의 경우, 대상지의 건물용도에 대한 현장조사와 인터넷 지도검색을 통해 취합한 시설명을 도면의 대상필지에 고유번호로 표시하여 응답자가 개수의 제한 없이 선택할 수 있도록 하였다. 제시된 시설은 4가지 범주로 구분하여 생활편의시설에는 슈퍼마켓, 편의점, 세탁소, 약국, 상업시설에는 대형할인마트·재래시장, 공공지원시설에는 문화센터·복지관, 어린이집·유치원, 경로당, 오픈스페이스에는 공원·놀이터·체육시설이 있어 총 10가지가 그 대상이다.

주거지는 대부분 주거 이외의 용도가 주택 저층부에 혼합되어 있기 때문에 토지이용자료만으로는 주거지의 시설이용 패턴과 생활가로의 중심을 파악하기 힘들다. 이에 따라 현장조사를 통하여 건물저층부 용도를 상세하게 관찰하였다. 건물용도는 생활편의시설, 주거시설, 공공지원시설, 오픈스페이스, 상업시설로 분류하였다. 생활편의시설은 슈퍼마켓, 편의점, 약국, 목욕탕, 이·미용실, 구두수선소, 반찬가게, PC방, 학원, 서점, 은행, 병원, 보건소, 의료시설을 조사하였으며, 주거시설은 주거, 저층상업+주거, 고시원, 원룸, 하숙시설을 조사하였다. 공공지원시설은 복지관, 문화시설, 경로당, 어린이집, 유치원, 놀이방, 종교시설을 조사하였으며, 오픈스페이스는 공원, 놀이터, 운동장, 체육시설을 조사하였고, 상업시

1) 면접조사지 부록 참조
2) 이 연구의 키워드인 네이버후드는 외래어로서 일반인이 이해하기에는 한계가 있다고 인식하고 면접조사의 이해도를 높이기 위해 이웃이나 동네와 같은 친숙한 용어를 활용하였다.

설은 재래시장, 쇼핑센터를 조사하였다. 또한 각 대상지의 네이버후드 특성을 보여주는 독특한 건물용도를 관찰하였는데 구로-가리봉동 일대 대상지의 경우 생산시설과 외국인전용시설을, 왕십리-한양대 일대 대상지의 경우 한양대 주변의 대학생 대상 소매시설을 조사하였으며, 혜화-이화동 일대의 경우 문화시설을, 서초동 일대의 경우 업무시설을 조사하였다.

표. 대상지 조사 블록 현황

(단위 : 개, ㎡)

대상지	대블록		소블록		필지수(건물수)	역
	개수	총면적	개수	평균면적		
공덕-아현동 일대	3	2,329,035	40	26,252	10,581(9,333)	6(환승역 1개소)
구로-가리봉동 일대	4	1,010,044	88	24,935	2,786(2,830)	1
서초동 일대	6	1,659,097	59	27,517	2,150(1,962)	2(환승역 1개소)
왕십리-한양대 일대	8	1,996,757	47	40,875	3,997(3,850)	1(환승역)
혜화-이화동 일대	3	758,628	32	23,488	3,315(2,655)	1

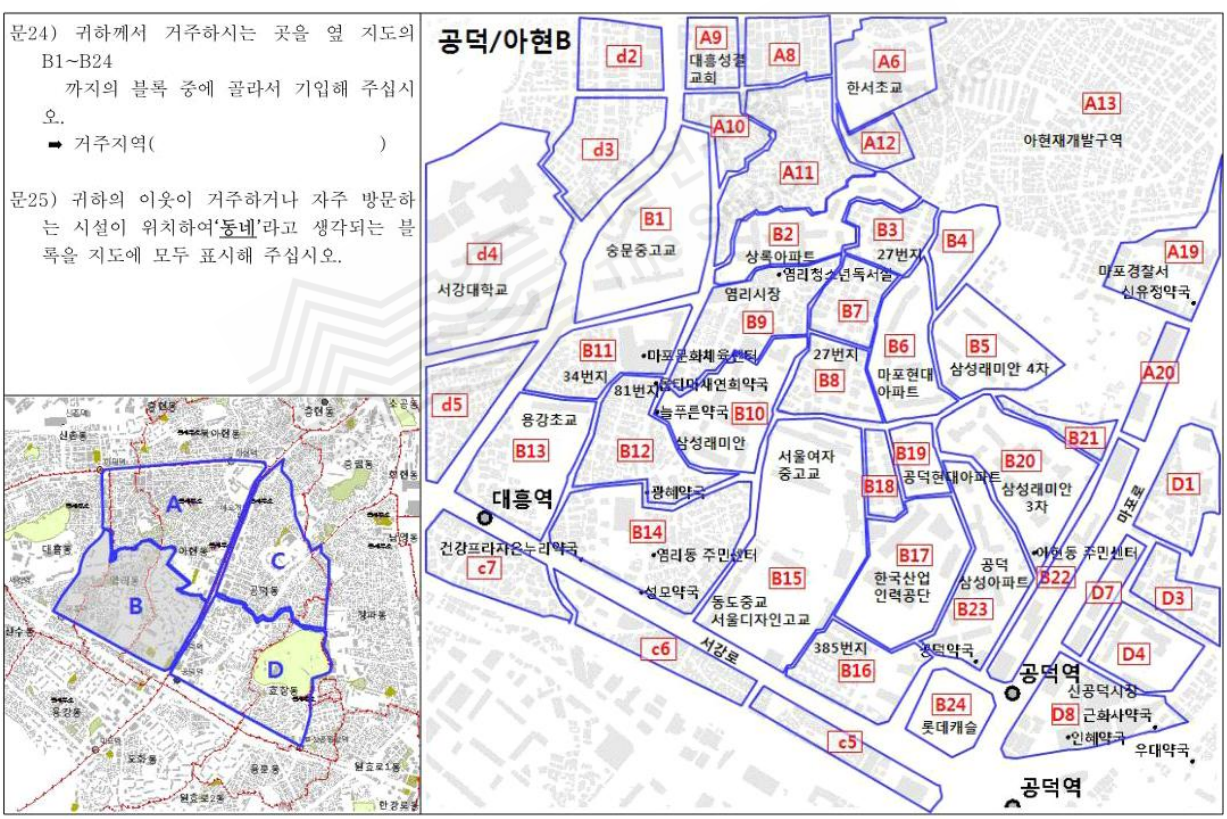


그림. 네이버후드 인지영역에 관한 질문지와 시설이용 행태에 관한 질문지 샘플

그림. 네이버후드 인지영역에 관한 질문지와 시설이용 행태에 관한 질문지 샘플

15.2. 네이버후드 인지영역 및 시설이용 행태 유형

네이버후드 인지영역 유형

조사결과를 토대로 네이버후드 영역으로 인지된 소블록군의 공간패턴을 4가지로 유형화하였다. 유형별 인지지도는 거주블록, 동일한 거주블록 응답자의 선택빈도에 따라 0~25%, 25~50%, 50~75%, 75~100%로 구분한 네이버후드 인지블록으로 구성하여 맵핑하였다.

유형 A. 군집형

군집형은 응답자의 거주지 소블록(이하 거주지 소블록)에 연접하여 1개 이상의 소블록이 네이버후드 인지영역을 형성하는 경우로 분류된다. 여기에는 거주지 소블록을 둘러싸는 형태로 블록군이 분포하는 패턴과 거주지 소블록에서 직선방향으로 연접하는 소블록이 분포하는 패턴이 있다. 군집형은 거주지 소블록의 대블록 내 위치와 관계없이 간선가로로 정의되는 대블록의 경계를 넘지 않는다.

유형 B. 확산형

확산형은 응답자의 거주지 소블록에 연접하는 소블록과 동시에 연접하지 않는 소블록이 네이버후드 인지영역을 형성하는 경우로 분류된다. 확산형의 경우 소블록의 분포패턴이 다양하지만 간선가로로 정의되는 대블록의 경계를 넘지 않는다.

유형 C. 확장형

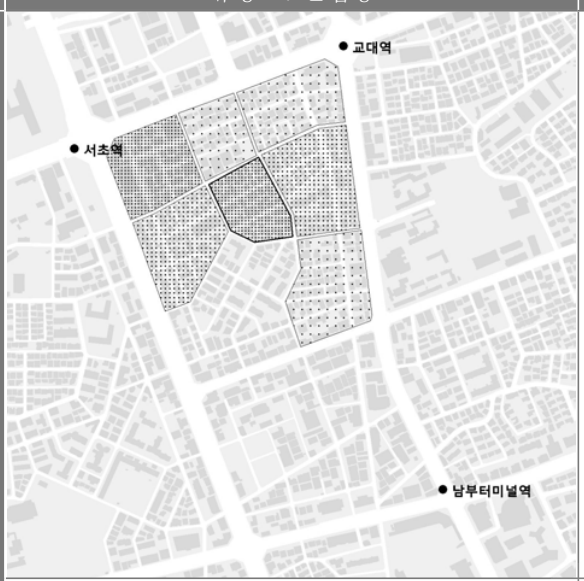
확장형은 응답자의 거주지 소블록에 인접하는 소블록과 거주지가 위치한 대블록과 간선가로를 경계로 하여 인접하고 있는 대블록 내의 소블록이 네이버후드 인지영역을 형성하는 경우이다. 확장형은 거주지 소블록이 간선가로에 면한 경우와 블록 내부에 위치하는 경우 모두에 나타나고 있으며, 인접하는 대블록에서 선택된 소블록은 대체로 역 주변이나 대중교통 정류장이 설치되어 있고 상업기능이 발달한 간선가로와 인접하여 있다.

유형 D. 단일형

단일형은 응답자의 거주지 소블록만이 네이버후드 인지영역에 해당하는 경우이며 간선가로에 면한 경우와 블록 내부에 위치하는 경우 모두에 나타나고 있다.

SH 서울연구원 The Seoul Institute

표. 네이버후드 인지영역 유형별 샘플

	유형 A. 군집형	유형 B. 확산형
내용		
	거주지 소블록 + 1개 이상 소블록 연접	거주지 소블록+연접하는 소블록+연접하지 않는 소블록
내용		
	거주지 소블록 + 연접하는 소블록 +간선가로 너머 인접 대블록의 소블록	거주지 소블록

0-25% 25-50% 50-75% 75-100% 거주 블록

시설이용 행태 유형

대상지 내 생활편의시설, 상업시설, 공공지원시설, 오픈스페이스 중 시설이 종류별로 1개인 경우는 시설이용 행태를 유형화하는 과정에서 제외하였다. 예를 들어 대형할인마트, 재래시장, 공원, 놀이터 등은 대체로 1개소가 위치하기 때문에 대상지에서 원거리에 위치해도 주민들의 이용도가 높은 것으로 조사되었다. 따라서 시설이용 행태 유형화를 위해 고려한 시설은 슈퍼마켓, 편의점, 세탁소, 약국, 카페 등 이다. 시설이용 행태는 특성에 따라 다음과 같이 4가지로 유형화하였다.

유형 Ⅰ. 가로형

가로형은 이용시설이 대체로 거주지 소블록 근처에 위치하는 가로를 따라 분포하는 경우이다. 가로형의 경우 주거지에는 근린생활시설이 밀집되어 있는 생활가로가 형성되는데 주민들이 이러한 생활가로를 주요한 생활공간으로 인식하고 있음을 보여준다.

유형 Ⅱ. 근거리형

근거리형은 이용시설이 대체로 거주지 소블록에 인접하는 경우이다. 근거리형은 가로를 따라 시설이 분포하기 보다 거주지 소블록 주변으로 이용시설이 확산되어 분포하는 특성을 보인다.

유형 Ⅲ. 원거리형

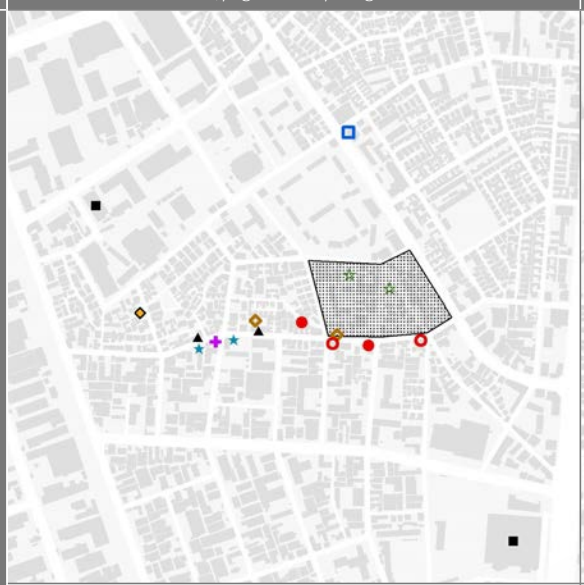
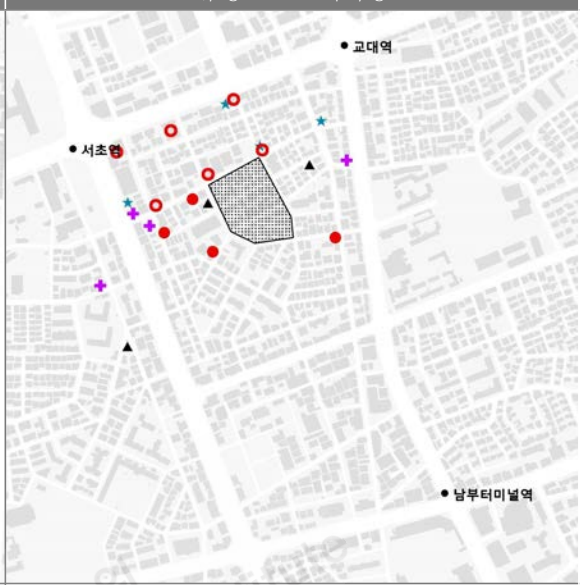
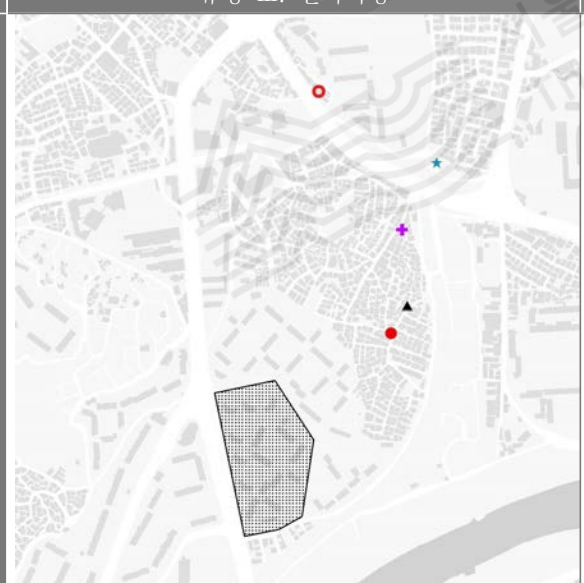
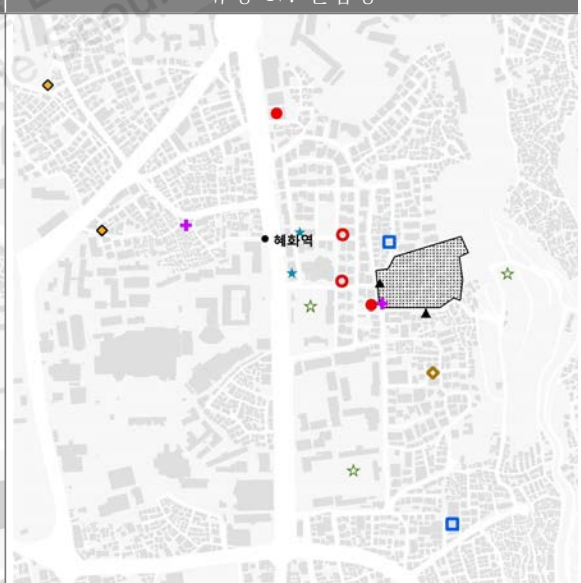
원거리형은 이용시설이 대체로 거주지 소블록과 먼거리에 위치하는 경우이다. 원거리형은 대체로 거주지 소블록으로부터 300m (보행거리 5분) 이상 떨어지거나 간선가로 너머 주변블록에 시설이 분포되어 있는 특성을 보인다.

유형 Ⅳ. 혼합형

혼합형은 이용시설의 분포가 근거리형과 원거리형 모두 나타나는 경우이다. 혼합형은 근거리형과 원거리형 간에 가로를 따라 이용시설이 연계되어 있지 않고 전반적으로 확산되어 분포한다.

서울연구원 The Seoul Institute

표. 시설이용 행태 유형별 샘플

	유형 Ⅰ. 가로형	유형 Ⅱ. 근거리형
내용		
	가로를 따라 이용시설 분포	거주지 주변에 이용시설 분포
	유형 Ⅲ. 원거리형	유형 Ⅳ. 혼합형
내용		
	거주지에서 멀리 이용시설 분포	근거리형 + 원거리형

거주블록 ☆ 공원 등 ■ 문화/복지 ● 슈퍼마켓 ◆ 어린이집 ○ 편의점
◆ 경로당 ■ 대형마트 ▲ 세탁소 ✚ 약국 ★ 카페

15.3. 네이버후드 인지영역 유형 및 특성

유형적 특성 종합

사례대상지별로 네이버후드 인지영역의 유형적 특성을 살펴보면 다음과 같다. 유형 A 군집형은 약 55%를 구성하며 5개 사례대상지에서 공통적으로 우세한 유형이다. 군집형의 규모는 평균 약 11개의 소블록으로 분할된 대블록에서 평균 3.7개로, 대블록 면적의 약 36%를 차지한다. 또한 유형 C 확장형은 15.4%, 유형 B 확산형은 14.3%를 구성한다. 이는 거주지를 중심으로 연접하는 주변블록을 네이버후드 영역으로 인지하는 경향이 거주지 소블록과 연접하지 않는 주변블록을 네이버후드 영역으로 인지하는 경향보다 3배 정도 우세함을 보여준다. 가장 작은 비율을 차지한 유형 D 단일형은 3%를 구성하며 네이버후드에 대한 인지가 매우 폐쇄적이고 소극적인 경향을 보여준다.

특히 간선가로로 정의되는 대블록 전체가 네이버후드의 영역으로 인지된 경우는 군집형이며, 그 수는 0.57%로 매우 낮다. 이에 비해 군집형, 확산형, 확장형이 공통적으로 보여주는 특징은 간선가로가 네이버후드의 영역을 정의하는 경계선이나 극복해야 하는 장애공간으로 작동하지 않는다는 점이다. 실제로 사례대상지의 대블록을 정의하는 간선가로는 폭 15~50m의 2~9차선 도로로 매우 넓고 모두 지하철역이 입지하고 있다.

전체 대상지에서 군집형이 공통적으로 두드러지는 특징을 보이는 이외에는 대상지별 유형적 특성이 다르다. 공덕-아현동 일대와 혜화-이화동 일대는 유형 B > C > D의 순서를 보이며, 구로-가리봉동 일대와 왕십리-한양대 일대는 유형 C > B > D, 서초동 일대는 유형 C > D > B로 나타난다.

대상지 중 가장 독특한 특성을 보이는 사례는 왕십리-한양대 일대이며 다른 대상지와 비교하여 유형 A가 낮은 반면, 유형 B와 C는 2배 정도 높다. 이는 대상지에 장기간 거주한 노인가구와 단기간 거주하며 순환하는 대학인구가 이중적 가구구조를 가지고 있기 때문이다. 혜화-이화동 일대는 군집형이 80% 이상으로 주민들이 강력한 네이버후드 인지도를 갖고 있으며 단일형이 0%로 파악되어 비교적 이웃에 대해 열려 있음을 알 수 있다. 이러한 특성은 서초동 일대에서 단일형이 약 12%로 가장 많이 나타난 것과 대조적이다.

표. 대상지별 네이버후드 인지영역 유형 구성비

(단위 : 명, %)

	A. 군집형		B. 확산형		C. 확장형		D. 단일형		계
전체	468	66.9	101	14.4	109	15.6	22	3.1	700
공덕-아현동 일대	95	67.9	25	17.9	18	12.9	2	1.4	140
구로-가리봉동 일대	98	70.0	16	11.4	25	17.9	1	0.7	140
서초동 일대	93	66.4	12	8.6	18	12.9	17	12.1	140
왕십리-한양대 일대	65	46.4	35	25.0	38	27.1	2	1.4	140
혜화-이화동 일대	117	83.6	13	9.3	10	7.1	0	0.0	140

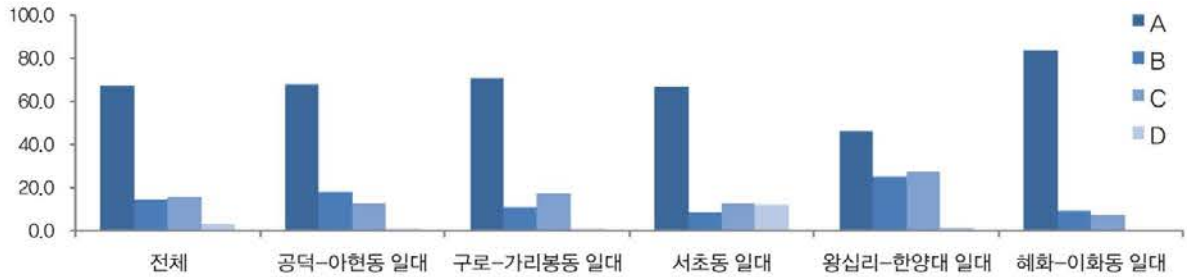


그림. 대상지별 네이버후드 인지영역 유형 구성비

사례대상지별로 네이버후드 인지영역의 유형별 특성을 살펴보면 다음과 같다. 모든 사례대상지에서 공통적으로 두드러지는 유형 A 군집형의 경우 거주지 소블록을 제외한 소블록 개수는 평균 2.74개로 2개가 41.5%로 가장 높고 3개와 4개 이상도 각각 약 20.3%를 구성하며, 1개는 17.9%로 가장 낮다.

공덕-아현동 일대는 군집형의 네이버후드 인지영역을 구성하는 소블록 개수가 가장 많은 대상지로 평균 3.08개이며, 4개 이상이 약 38.9%로 가장 우세하고 1개는 11.6%로 전체 대상지 중 가장 낮다. 다른 대상지에 비해 주민들의 네이버후드 인지영역이 비교적 넓다. 서초동 일대는 1개가 35.5%로 가장 우세하고 2개 경우까지 포함하면 약 65%에 달한다. 이는 서초동 일대에서 단일형이 매우 높은 경향과 유사한 맥락으로 볼 수 있으며, 주민이 네이버후드를 인지하는 영역이 비교적 작다고 할 수 있다.

왕십리-한양대 일대는 군집형의 소블록 개수가 가장 적은 사례대상지로 평균 2.18개로, 특히 4개 이상이 7.7%로 가장 낮다. 그러나 확산형과 확장형의 비율이 가장 높은 것은 왕십리-한양대 일대의 네이버후드 구조가 독특한 특성을 보인다고 말할 수 있다. 왕십리-한양대 일대는 첫째, 서울의 강북과 강남을 연결하는 서울 동서축 교통의 결절점으로서 간선가로가 여러 방향에서 대상지를 관통하는 입지적 조건을 가지고, 둘째, 한양대 캠퍼스를 중심으로 구릉지가 형성된 지형적인 여건을 가지며, 셋째, 장기거주하는 독신노인가구와 순환하는 대학인구가구의 이중적 가구구조가 지배적인 특성을 가지면서 주민들의 네이버후드 인지영역의 특성을 규정하고 있다.

혜화-이화동 일대는 군집형이 가장 높은 비율을 차지하는 사례대상지로 2~3개 블록을 선택한 응답자의 비율이 84.6%에 이르며, 단일형은 0%이다. 이는 서초동 일대만큼 네이버후드 인지영역의 범위가 좁게 한정되어 있지는 않지만 주민들이 비교적 명확하고 작은 단위의 네이버후드 인지영역을 공유하고 있는 것으로 볼 수 있다.

표. 대상지별 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형의 연접블록 개수 (거주지 소블록 제외)

(단위 : 명, %)

	1개		2개		3개		4개 이상		평균	계
전체	84	17.9	194	41.5	95	20.3	95	20.3	2.74	468
공덕-아현동 일대	11	11.6	35	36.8	12	12.6	37	38.9	3.08	95
구로-가리봉동 일대	17	17.3	43	43.9	12	12.2	26	26.5	2.91	98
서초동 일대	33	35.5	28	30.1	16	17.2	16	17.2	2.86	93
왕십리-한양대 일대	16	24.6	26	40.0	18	27.7	5	7.7	2.18	65
혜화-이화동 일대	7	6.0	62	53.0	37	31.6	11	9.4	2.52	117

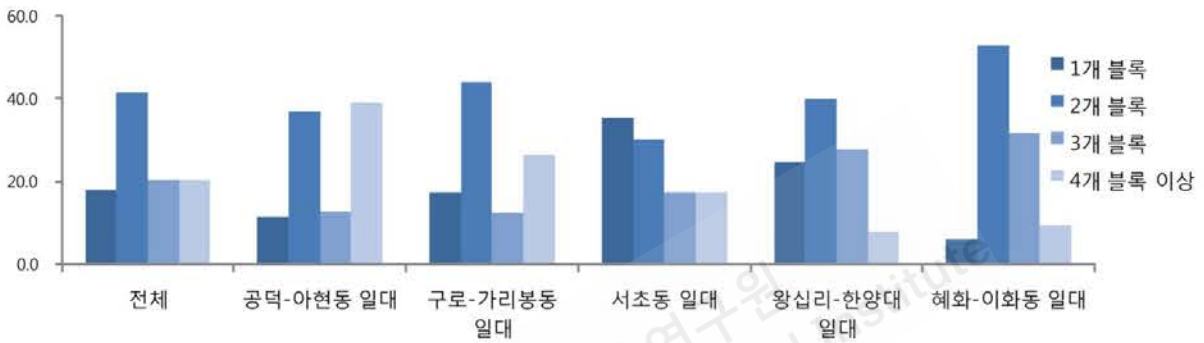


그림. 대상지별 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형의 연접블록 개수 (거주지 소블록 제외)

네이버후드 인지영역의 물리적 규모와 형태

네이버후드 인지영역 유형 중 거주블록 이외 1개 이상의 블록을 선택한 군집형, 확산형, 확장형을 대상으로 네이버후드 인지영역의 물리적 규모와 형태적 특성을 살펴보면 다음과 같다. 5개 사례대상지의 네이버후드 인지영역의 평균면적은 109,612㎡이며, 최소 24,707㎡, 최대 587,266㎡의 편차를 보인다. 이는 대블록의 평균면적 280,663㎡, 최소 62,600㎡, 최대 1,187,680㎡에 비해 약 39%의 규모이다. 그런데 대블록의 면적이 증가할수록 네이버후드 인지영역의 면적이 증가하거나 이와 반대와 같은 관련성은 나타나지 않는다. 또한 네이버후드 인지영역의 규모가 클수록 사회적 관계망이 강하고 분명한 네이버후드 의식을 가지고 있다고 볼 수는 없다.

네이버후드 인지영역의 물리적 규모를 5만㎡ 미만, 5~10만㎡, 10~15만㎡, 15~20만㎡, 20~25만㎡, 25~30만㎡, 30~35만㎡, 35~60만㎡로 구분하여 보면, 최대면적은 60만㎡를 넘지 않으며 평균적으로 5~10만㎡가 47.9%를 차지하고 5~15만㎡가 약 76.5%로 가장 많다. 즉, 관찰의 결과 주민들이 대체로 인지하는 네이버후드의 규모는 5~15만㎡라고 할 수 있다.

이러한 규모의 평균과 유사한 패턴을 보이는 대상지는 구로-가리봉동 일대 대상지인데 구로-가리봉동 일대는 5만㎡ 미만이 다른 지역에 비해 높은 비율을 나타내고 있으며, 공덕-아현동 일대, 서초동 일대, 왕십리-한양대 일대 대상지는 10~15만㎡으로 인지하는 비율이 비교적 높게 나타나고 있다. 이와 비교하여 혜화-이화동 일대 대상지는 15만㎡ 미만이 전체의 약 97% 이상을 차지하며 네이버후드 인지영역 면적이 25만㎡ 이상인 사례는 없다. 주민들의 네이버후드 인지영역이 모두 20만㎡ 미만으로 집중되어 있는 것은 주민의 네이버후드 인지도에 공통적인 요소가 상당히 많다는 것을 추측할 수 있다. 이는 혜화-이화동 일대가 전통적으로 서울의 부촌의 이미지를 가지며 주거블록의 경우 현재에도 기존의 블록, 가로, 필지의 형태와 체계를 비교적 유지하고 있는 것과 관련된다고 할 수 있다. 왕십리-한양대 일대 대상지는 25만㎡ 이하에서 고루 높은 분포를 보이며 다른 사례와 차별적인 특성을 보이는데, 특히 10~15만㎡는 낮고 5만㎡ 미만과 15~20만㎡가 높게 구성되어 주민들의 네이버후드 인지영역의 편차가 큰 것을 알 수 있다.

표. 네이버후드 인지영역 면적

(단위 : 명, %)

대상지	5만㎡ 미만		5~10만㎡		10~15만㎡		15~20만㎡		20~25만㎡		25~30만㎡		30~35만㎡		35~60만㎡		계
전체	44	6.5	324	47.9	194	28.7	63	9.3	28	4.1	7	1.0	12	1.8	5	0.7	677
공덕-아현동 일대	12	8.7	53	38.4	45	32.6	18	13.0	5	3.6	3	2.2	1	0.7	1	0.7	138
구로-가리봉동 일대	14	10.1	69	49.6	31	22.3	11	7.9	6	4.3	3	2.2	5	3.6	0	0.0	139
서초동 일대	8	6.6	46	37.7	39	32.0	13	10.7	9	7.4	1	0.8	6	4.9	0	0.0	122
왕십리-한양대 일대	1	0.7	54	39.1	54	39.1	18	13.0	7	5.1	0	0.0	0	0.0	4	2.9	138
혜화-이화동 일대	9	6.4	102	72.9	25	17.9	3	2.1	1	0.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	140

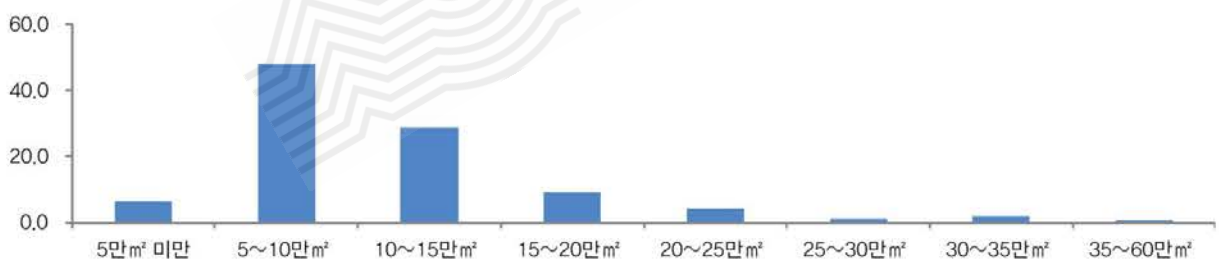


그림. 인지영역 면적 분포

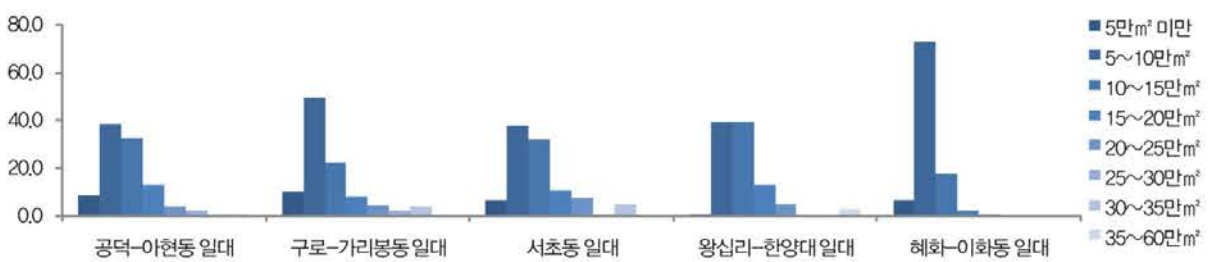


그림. 사례대상지 인지영역 면적 분포

네이버후드 인지영역의 평균면적 109,612㎡는 반경 약 187m인 원의 면적과 유사하며, 이 반경은 보행거리 약 3분에 해당한다. 이는 근린주구론과 TND이론이 주장하는 반경 400m보다 약간 작으며, TOD의 600m는 단계구성론의 800m에 비해 상당히 작은 것이다. 특히 1980년대 이후 토지구획정리사업과 택지개발사업방식으로 조성된 격자형 주거블록이 대부분 계획과 설계과정에서 단계구성론을 도입한 것을 고려하면 주민들이 네이버후드로 인지하는 영역은 간선가로로 정의된 대블록의 일부일 가능성이 더 높다. 관찰결과, 네이버후드 인지영역의 평균면적은 실제 대상지 대블록의 약 35%에 불과할 정도로 작다. 이러한 결과는 샘플수의 한계로 일반화할 수는 없지만, 주민들이 주거지 계획에서 활용되는 개념적인 네이버후드 유닛보다 작게 네이버후드를 인지하고 있는 것을 보여준다.

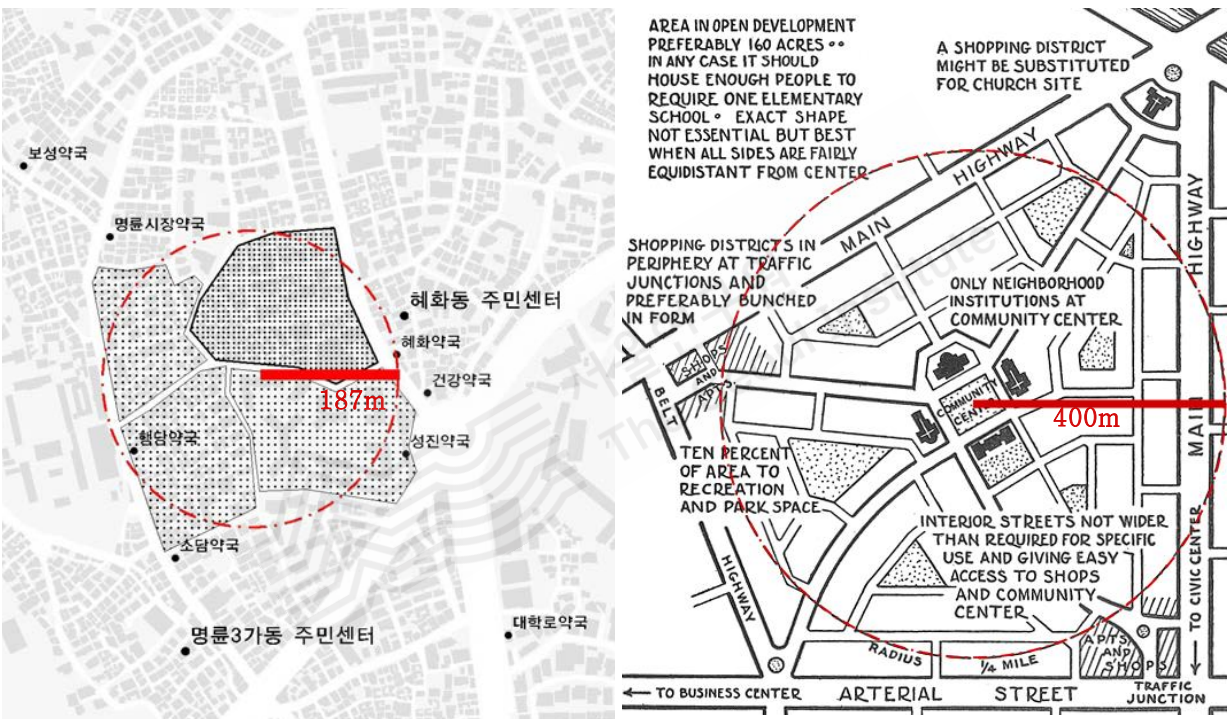


그림. 서울 대상지의 실증적 평균 네이버후드 반경(좌), 계획적 네이버후드 유닛 반경(우)

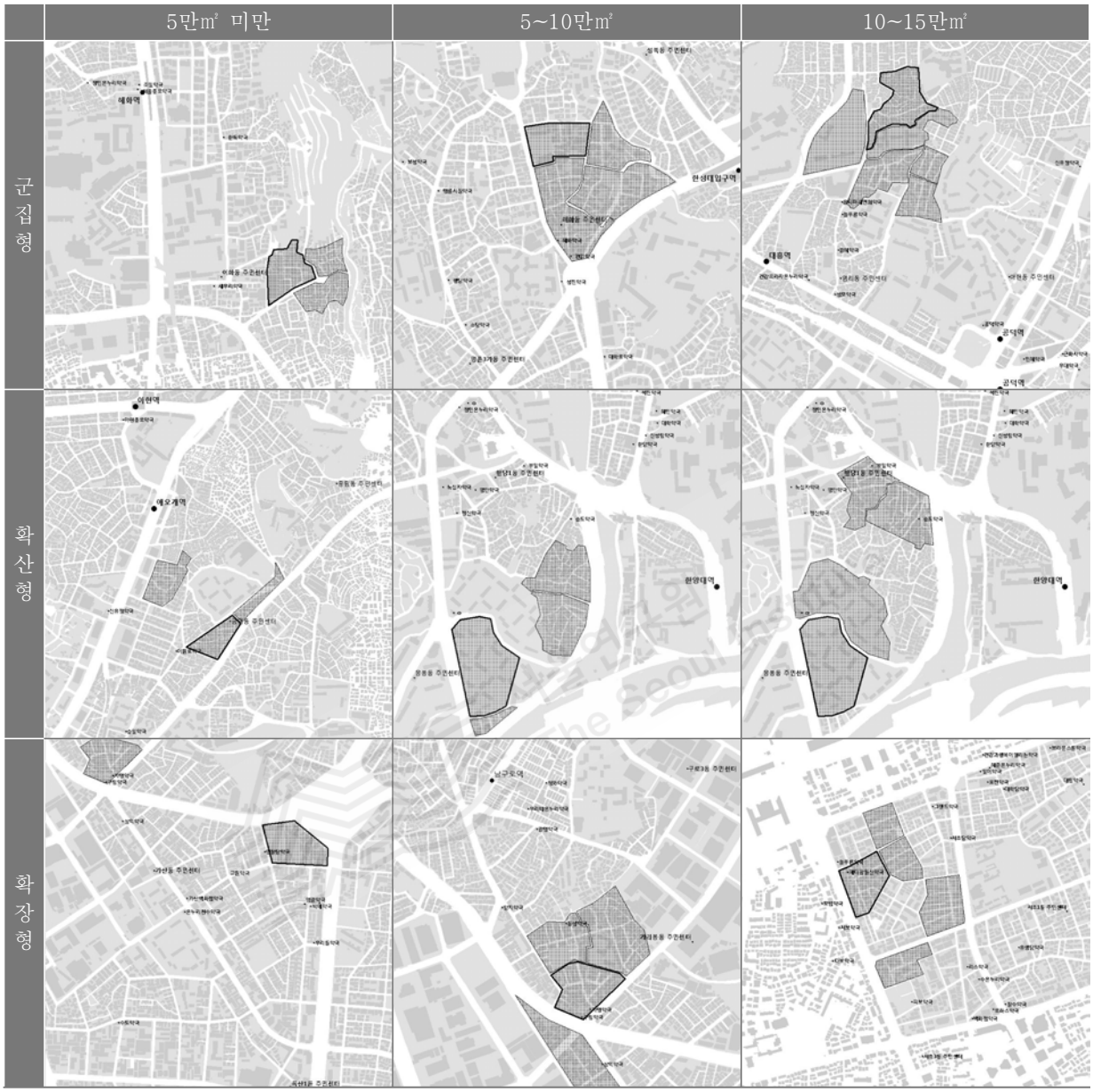


그림. 네이버후드 인지영역 유형의 면적별 사례

공덕-아현동 일대 대상지 유형적 특성

공덕-아현동 일대 대상지 유형 A 군집형의 경우, 염리동·아현동의 블록 A와 블록 B는 거주블록에 연접하는 소블록이 평균 4.45개로 4개 이상의 비율이 가장 높고, 신공덕동·효창동의 블록 C와 블록 D는 소블록이 평균 2.35개로 1~2개의 비율이 높다. 특히 네이버후드 인지영역이 1개 소블록인 경우는 블록 A와 블록 B에는 나타나지 않고 블록 C와 블록 D에만 나타난다. 이는 아현뉴타운 사업구역으로 지정되어 있는 블록 A와 블록 B는 정비된 지 얼마 되지 않아 존치되는 부분을 제외하고 대부분 필지규모가 작고 건축연도가 20년 이상이 대부분인 다세대·다가구 밀집블록이며, 대블록의 크기도 블록 C와 블록 D보다 크기 때문이다.

유형 B 확산형의 경우, 대부분 블록 A와 블록 B에서 나타나며 네이버후드 인지영역의 소블록 개수는 4개 이상이 많다. 유형 C 확장형은 응답자의 거주블록이 간선가로변에 위치하는 경우와 블록 내부에 위치하는 경우가 대등한 수준으로 응답자의 거주지 위치와 상관없이 네이버후드 인지영역이 간선가로를 넘어서는 것으로 볼 수 있다. 이 경우 네이버후드 인지영역 소블록은 평균 4개이며 대체로 3개 이상 블록이 해당한다. 확산형과 확장형에서 네이버후드 인지영역 소블록을 1개로 선택한 응답자는 없으며, 유형 D 단일형의 경우 140명 중 2명만 그렇게 응답하여 네이버후드로 인지하는 공간규모가 좁지 않다고 할 수 있다.

구로-가리봉동 일대 대상지 유형적 특성

구로-가리봉동 일대 대상지 유형 A 군집형의 경우, 구로·가리봉동의 블록 A와 구로3동의 블록 B는 거주블록에 연접하는 소블록이 평균 2개 미만이며 1개의 비율이 높고 4개 이상은 없다. 이와 달리 가산동·독산동의 블록 C와 블록 D는 평균 3.9개와 3.75개로 네이버후드 인지영역 범위가 약 2배 크다. 또한 블록 C 응답자 35명 중 3명은 블록 C 전체를 네이버후드 영역으로 인지하고 있다. 그런데 블록 A와 블록 B가 대부분 주거와 근린생활시설로 구성되어 있는 것과 달리 블록 C와 블록 D는 구로디지털단지와 연계되어 기존의 영세한 제조업시설이 남아 있다. 따라서 기능적으로 혼합되지 않는 주거와 공업이 혼재되어 있는 블록 C와 블록 D의 네이버후드 인지영역이 넓다는 것은 주민이 공업시설에 근무하는 등 관련성이 높은 것으로 추측할 수 있다.

유형 B 확산형의 경우, 네이버후드 인지영역의 블록개수는 평균 2.38개이며 4개 이상은 거의 없다. 유형 C 확장형의 경우, 블록 C에는 없고 블록 D에서 가장 많이 나타나는 유형이다. 블록 D는 외국인 노동자들이 집중적으로 거주하고 있으며, 응답자가 선택한 소블록은 가리봉 종합시장이 위치한 블록 A의 소블록이 대부분으로 재래시장이 생활중심 기능을 담당하고 있음을 알 수 있다. 또한 구로디지털단지 블록 내부로 네이버후드 인지영역이 분포하면서 주변 대블록 3개에 비교적 넓게 확산되어 있는 것이 특징적이다. 유형 D 단일형은 공덕-아현동 일대와 같이 구로-가리봉동 일대에서도 거의 나타나지 않아서 네이버후드 영역 인지에 대한 폐쇄적이고 배타적인 경향은 없다고 할 수 있다.

서울연구원 The Seoul Institute

서초동 일대 대상지 유형적 특성

서초동 일대 대상지 유형 A 군집형의 경우, 거주블록에 연접하는 소블록이 평균 2.86개인데, 서초1동 블록 C와 아파트단지가 밀집한 서초3동 블록 D의 블록 개수는 평균 이하가 대부분이고 3개 이상은 매우 낮다. 서초2동 블록 A는 소블록이 평균 2.44개이지만 3개 이상의 비율이 가장 높다. 서초현대단독주택단지 등 대규모 단독주택단지와 빌라단지가 입지하는 블록 B는 소블록이 평균 4.5개로 비교적 넓게 네이버후드를 인지하고 있다고 할 수 있다. 이에는 1개 소블록을 선택한 비율도 34.6%로 높은 편이지만, 8개 이상의 소블록을 선택한 비율도 30.8%이고 최대 15개 소블록을 선택한 응답자도 있다. 이렇게 게토 커뮤니티처럼 작동하는 단독주택단지가 위치하는 블록에서 네이버후드 인지영역의 범위가 넓은 것은 독특한 특징이다.

유형 B 확산형의 경우, 블록 A와 블록 B에서 주로 나타나며 3개 이상의 블록을 네이버후드 영역으로 인지하고 있다. 여기서 블록 B의 단독주택단지가 위치하는 소블록과 소규모 아파트단지는 대체로 네이버후드 영역에서 제외되어 있다. 유형 C 확장형은 블록 A와 블록 B에서 3개 이상 블록이 대부분이고 거주블록과 연접하지 않는 단독주택단지, 빌라단지, 서울교육대학교 캠퍼스를 포함하기도 하는데, 아파트지구인 블록 D의 경우에는 없는 유형이다. 유형 D 단일형은 5개 사례대상지 가운데 서초동 일대에서 가장 높은 비율이 나타나는 유형이다. 블록 A에는 없으며, 블록 C와 블록 D에 집중되어 있는 사례로 블록 응답자수의 각각 24.2%, 20.6%에 달하고 있다.

왕십리-한양대 일대 대상지 유형적 특성

왕십리-한양대 일대 대상지 유형 A 군집형의 경우, 거주블록에 연접하는 소블록이 평균 2.18개로 전체 사례대상지 중 가장 낮으며, 대블록마다 다른 특징을 보이고 있다. 마장동 축산시장이 입지한 블록 A는 3개 이상 소블록의 비율이 높고, 왕십리역과 성동구 행정타운이 입지한 블록 B는 1개 소블록 비율이 가장 높으며, 한양대캠퍼스가 위치한 블록 E는 유형 A가 없다. 응답자 140명 중 26명인 18.6%가 학생이며 다른 대상지와 비교하여 두드러진 특징은 학생과 일반인의 네이버후드 인지가 다르다는 것이다. 즉, 왕십리-한양대 일대 대상지의 가구구조가 사회적 관계망과 네이버후드 인지영역의 특성에 영향을 미친다고 볼 수 있다.

유형 B 확산형의 경우 소블록이 평균 2.6개이다. 이는 4개 사례대상지의 유형 B의 소블록이 평균 3개 이상인 것과 비교하여 낮은 편이며 특히 2개 이하가 매우 높은 비율을 나타내는 것이 특징적이다. 이 경우 응답자 중 학생이 28.6%를 구성한다. 유형 C 확장형의 경우 블록 A에서 없고 블록 B, 블록 D, 블록 E에서 다수 나타나는데, 대체로 3개 이상 소블록이 높은 비율이다. 유형 C 응답자 중 학생이 18.4%를 구성하며, 학생들의 생활패턴이 캠퍼스를 중심으로 주변블록으로 확장되어 있는 특징을 알 수 있다. 유형 D 단일형은 블록 E에서만 소수의 경우로 나타나고 있어서 학생들의 네이버후드 인지영역이 일반인보다 비교적 작다고 할 수 있다.

혜화-이화동 일대 대상지 유형적 특성

혜화-이화동 일대 대상지 유형 A 군집형의 경우, 거주블록에 연접하는 소블록이 평균 2.52개이며, 3개의 비율이 1개의 비율보다 우세하다. 서울대 의과대학병원과 인접한 명륜4동 블록 B는 1개와 4개 이상의 경우는 없으며, 문화상업시설이 밀집한 동숭동과 이화동의 블록 C와 블록 D는 4개 이상이 높은 비율을 구성한다.

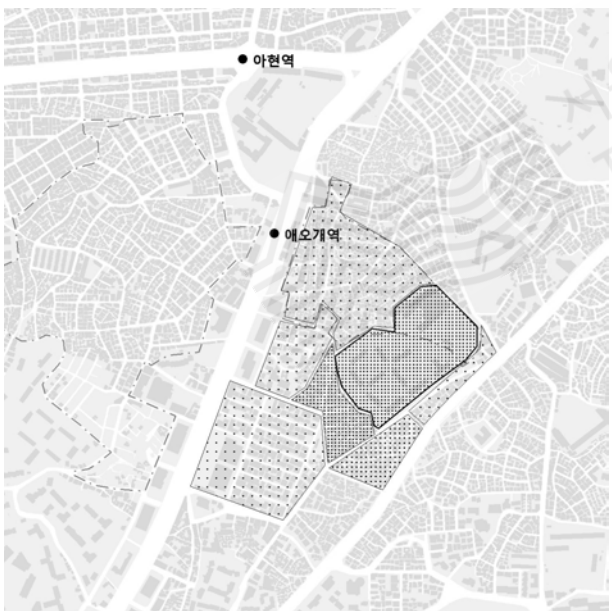
유형 B 확산형과 유형 C 확장형은 다른 사례대상지와 비교하여 낮은 비율을 차지한다. 특히 확산형은 블록의 규모가 작은 블록 B에서는 없고, 확장형은 대부분 블록 B와 블록 C에서 나타나고 있으며 평균 4개 이상의 소블록으로 비교적 넓은 네이버후드 인지영역을 형성하고 있다. 이는 대학로를 중심으로 주거블록 내부로 확산되어 가고 있는 상업문화시설에 대해 주민들이 이질적으로 인지하기보다 일종의 주거환경으로 수용하고 있음을 의미한다. 이는 특히 문화 및 상업시설 밀집지역을 벗어난 동숭길에서 낙산공원까지 지형의 경사가 약 22도로 가파르고 주거는 대부분 구릉지에 밀집되어 있는 여건에서 독특한 네이버후드 인지영역으로 볼 수 있다. 유형 D 단일형은 혜화-이화동 일대에서 나타나지 않은 것도 특징적이다.

5개 대상지에 대하여 응답자의 네이버후드 인지영역을 유형별로 소블록 선택 빈도수를 반영하여 맵핑하면 아래와 같다.

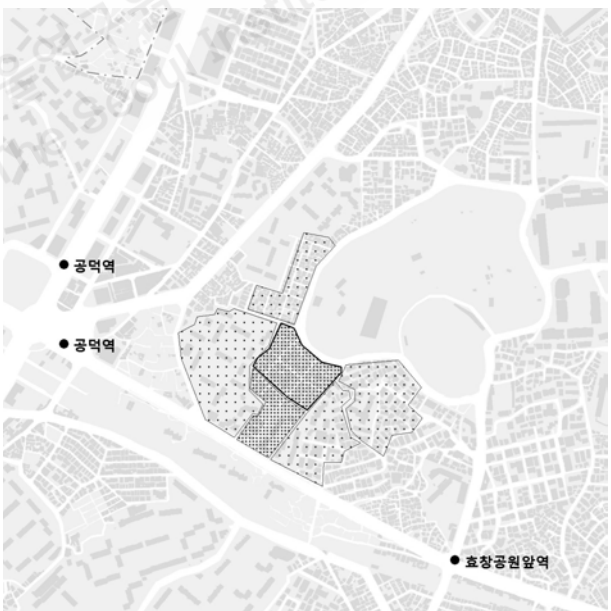
서울연구원 The Seoul Institute

공덕-아현 A (아현 뉴타운-염리동·아현동 일대)
거주블록 A11번의 응답수 3의 선택블록 빈도패턴

공덕-아현 B (아현 뉴타운-염리동·아현동 일대)
거주블록 B10번의 응답수 4의 선택블록 빈도패턴



공덕-아현 C (신공덕동·효창동 일대)
거주블록 C7번의 응답수 10의 선택블록 빈도패턴



공덕-아현 D (신공덕동·효창동 일대)
거주블록 D20번의 응답수 4의 선택블록 빈도패턴

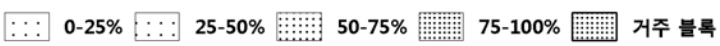


그림. 공덕-아현동 일대 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형 패턴

공덕-아현 A (아현 뉴타운-염리동·아현동 일대)
거주블록 A10번의 응답수 3의 선택블록 빈도패턴

공덕-아현 C (신공덕동·효창동 일대)
거주블록 C9번의 응답수 1의 선택블록 빈도패턴

공덕-아현 B (아현 뉴타운-염리동·아현동 일대)
거주블록 B24번의 응답수 6의 선택블록 빈도패턴

공덕-아현 D (신공덕동·효창동 일대)
거주블록 D12번의 응답수 1의 선택블록 빈도패턴

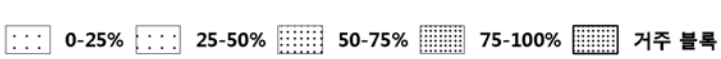


그림. 공덕–아현동 일대 네이버후드 인지영역 유형 B 확산형(위), 유형 C 확장형(아래 좌), 유형 D 단일형(아래 우) 패턴

구로 A (가리봉동)
거주블록 A3번의 응답수 3의 선택블록 빈도패턴

구로 B (구로 3동)
거주블록 B2번의 응답수 5의 선택블록 빈도패턴

구로 C (가산동, 독산동)
거주블록 C5번의 응답수 10의 선택블록 빈도패턴

구로 D (가산동, 독산동)
거주블록 D11번의 응답수 4의 선택블록 빈도패턴

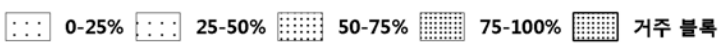


그림. 구로-가리봉동 일대 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형 패턴

구로 A (가리봉동)
거주블록 A4-1번의 응답수 4의 선택블록 빈도패턴

구로 B (구로 3동)
거주블록 B2번의 응답수 4의 선택블록 빈도패턴

구로 D (가산동, 독산동)
거주블록 D6번의 응답수 8의 선택블록 빈도패턴

구로 D (가산동, 독산동)
거주블록 D4번의 응답수 1의 선택블록 빈도패턴

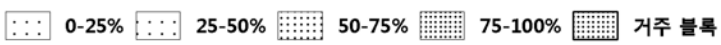


그림. 구로-가리봉동 일대 네이버후드 인지영역 유형 B 확산형(위), 유형 C 확장형(아래 좌), 유형 D 단일형 (아래 우) 패턴

서초 A (서초 3동)
거주블록 A5번의 응답수 3의 선택블록 빈도패턴

서초 B (서초 1동 북측, 교대 일대)
거주블록 B6번의 응답수 4의 선택블록 빈도패턴

서초 C (서초 1동 남측)
거주블록 C1번의 응답수 6의 선택블록 빈도패턴

서초 D (서초 2동)
거주블록 D11번의 응답수 5의 선택블록 빈도패턴

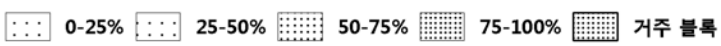


그림. 서초동 일대 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형 패턴

서초 B (서초 1동 북측, 교대 일대)
거주블록 B8번의 응답수 2의 선택블록 빈도패턴

서초 A (서초 3동)
거주블록 A4번의 응답수 1의 선택블록 빈도패턴

서초 B (서초 1동 북측, 교대 일대)
거주블록 B14번의 응답수 2의 선택블록 빈도패턴

서초 D (서초 2동)
거주블록 D3번의 응답수 3의 선택블록 빈도패턴

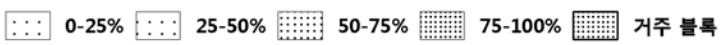
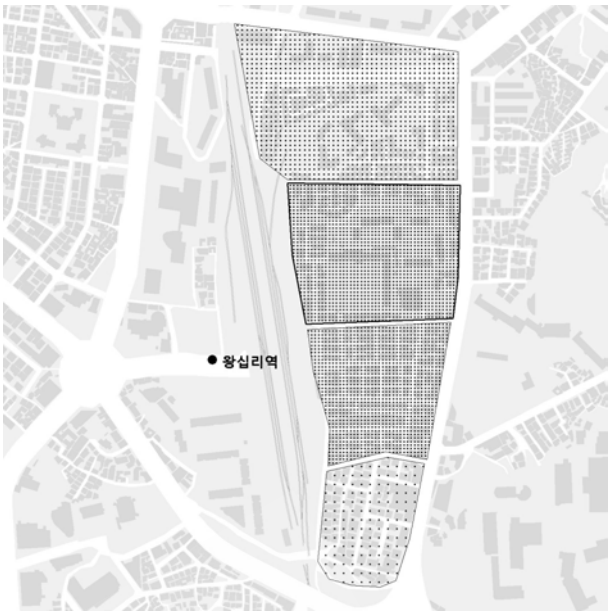


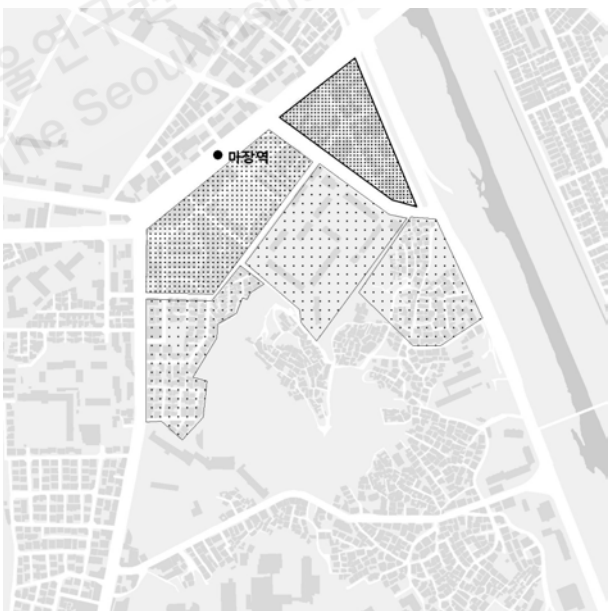
그림. 서초동 일대 네이버후드 인지영역 유형 B 확산형(위), 유형 C 확장형(아래 좌), 유형 D 단일형(아래 우) 패턴

왕십리-한양대 A (마장동)
거주블록 A2번의 응답수 6의 선택블록 빈도패턴



왕십리-한양대 B (마장동·행당동)
거주블록 B5번의 응답수 4의 선택블록 빈도패턴

왕십리-한양대 C (행당동)
거주블록 C7번의 응답수 3의 선택블록 빈도패턴



왕십리-한양대 D (마장동·사근동)
거주블록 D1번의 응답수 3의 선택블록 빈도패턴

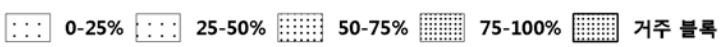
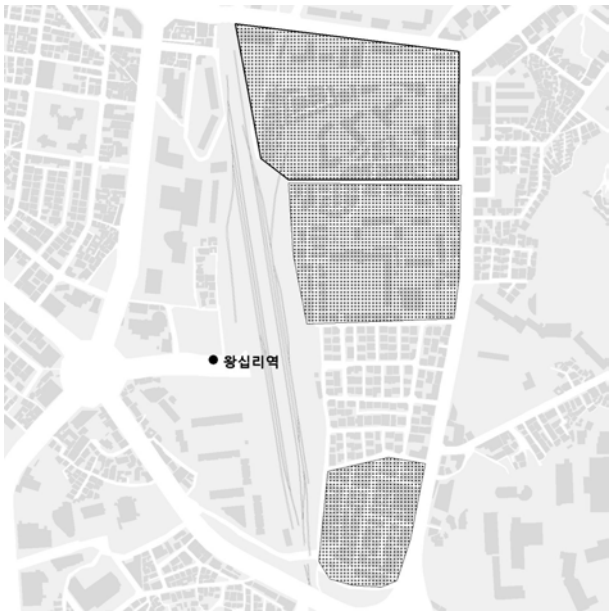
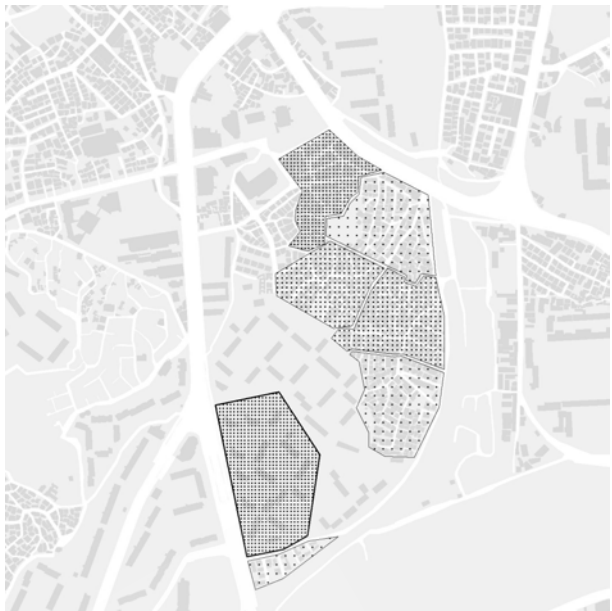


그림. 왕십리-한양대 일대 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형 패턴

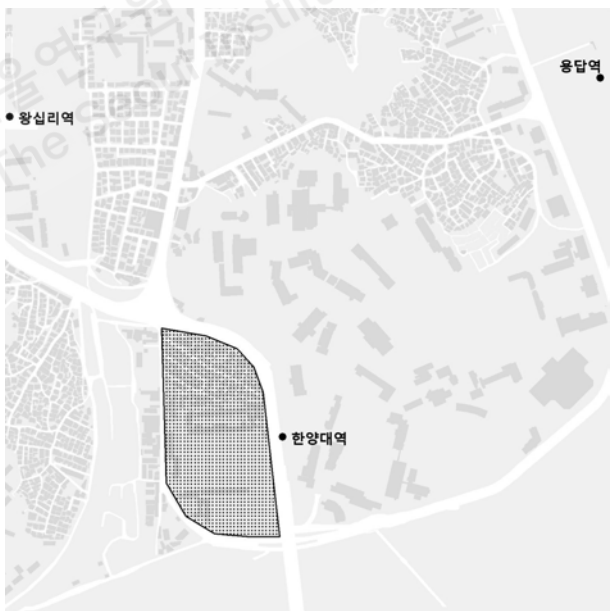


왕십리-한양대 B (마장동·행당동)
거주블록 B6번의 응답수 2의 선택블록 빈도패턴



왕십리-한양대 C (마장동·사근동)
거주블록 C2번의 응답수 7의 선택블록 빈도패턴

왕십리-한양대 E (마장동·행당동)
거주블록 E2번의 응답수 17의 선택블록 빈도패턴



왕십리-한양대 E (마장동·행당동)
거주블록 E2번의 응답수 2의 선택블록 빈도패턴

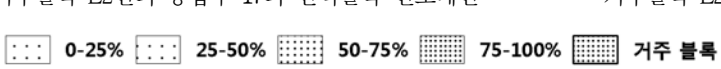
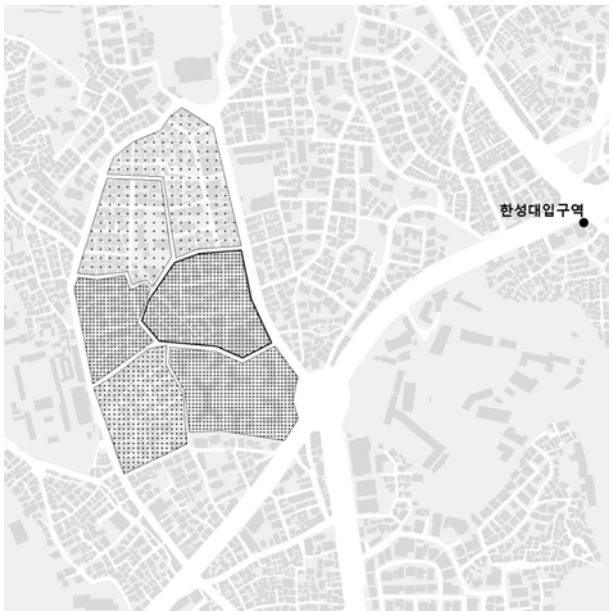
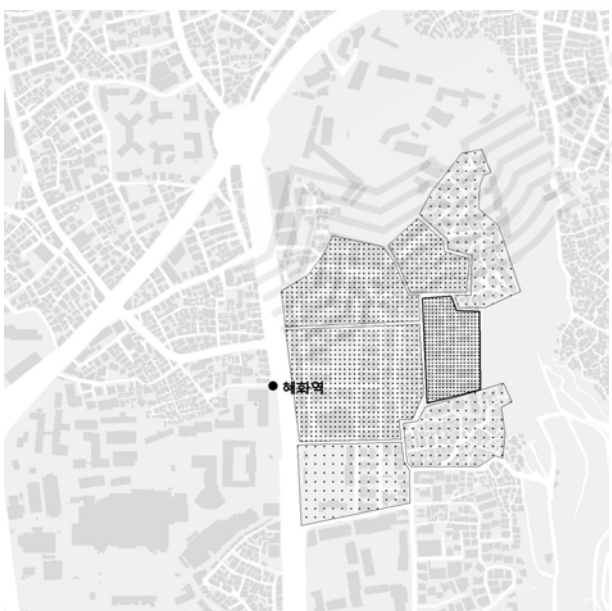


그림. 왕십리-한양대 일대 네이버후드 인지영역 유형 B 확산형(위), 유형 C 확장형(아래 좌), 유형 D 단일형(아래 우) 패턴



혜화 A (혜화동)
거주블록 A5번의 응답수 5의 선택블록 빈도패턴

혜화 B (명륜 4동)
거주블록 B4번의 응답수 3의 선택블록 빈도패턴



혜화 C (동숭동)
거주블록 C6번의 응답수 6의 선택블록 빈도패턴

혜화 D (이화동)
거주블록 D5번의 응답수 4의 선택블록 빈도패턴

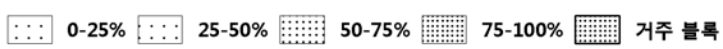
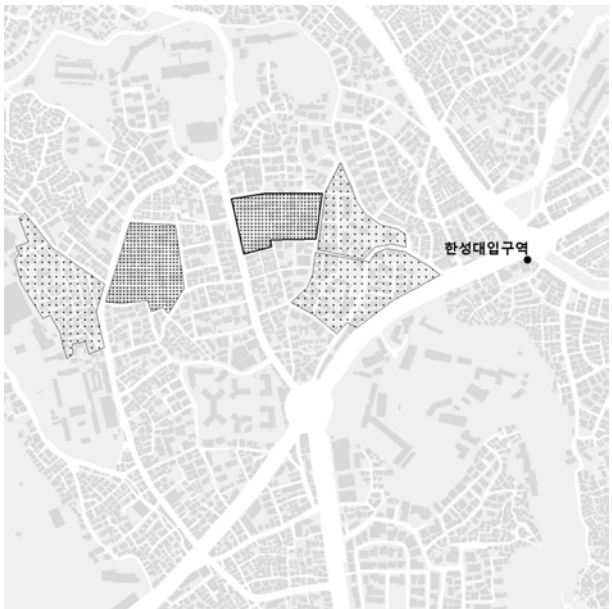
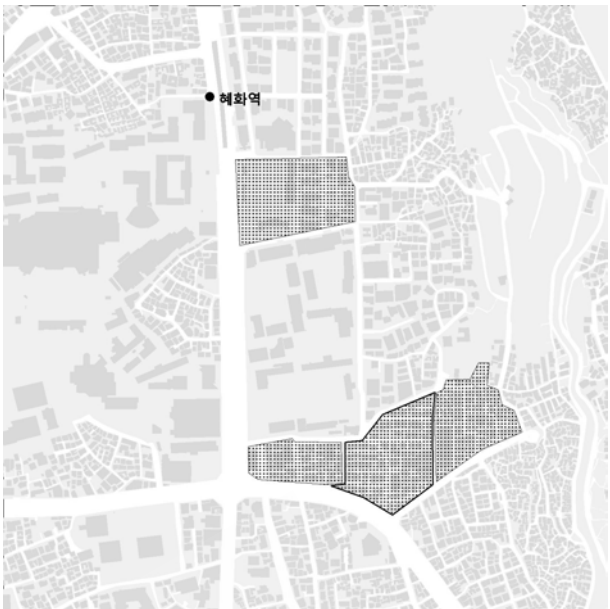


그림. 혜화-이화동 일대 네이버후드 인지영역 유형 A 군집형 패턴



혜화 A (혜화동)
거주블록 A9번의 응답수 2의 선택블록 빈도패턴



혜화 D (이화동)
거주블록 D7번의 응답수 2의 선택블록 빈도패턴

혜화 B (명륜 4동)
거주블록 B4번의 응답수 5의 선택블록 빈도패턴

혜화 C (동숭동)
거주블록 C5번의 응답수 4의 선택블록 빈도패턴

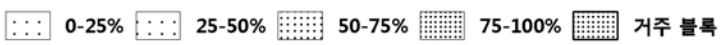


그림. 혜화-이화동 일대 네이버후드 인지영역 유형 B 확산형(위), 유형 C 확장형(아래) 패턴

15.4. 대상지별 시설이용 행태 유형

유형적 특성 종합

시설이용 행태 유형은 전체 대상지에서 유형 I 가로형이 46%로 가장 많으며, 이어 유형 II 근거리형이 31%, 유형 IV 혼합형이 14%, 유형 III 원거리형이 8%의 순서로 나타나고 있다. 이는 거주자가 거주지 주변의 근린생활시설이 밀집한 생활가로나 거주지와 근거리 내에 위치하는 근린생활시설을 자주 이용하는 패턴을 보여준다.

대상지별로 유형적 특성을 살펴보면, 시설이용 행태가 가로형에 70% 이상 집중되어 있는 서초동 일대와 혜화-이화동 일대 대상지는 공통적으로 가로형과 근거리형이 90% 이상을 구성하여 압도적인 우세 경향을 보인다. 공덕-아현동 일대와 구로-가리봉동 일대도 가로형과 근거리형이 약 70% 수준으로 우세한 경향을 보이는데, 공덕-아현동 일대는 가로형보다 근거리형이 우세하고 구로-가리봉동 일대의 경우 근거리와 원거리 모두를 밀도있게 활용하는 혼합형이 24%로 근거리형보다 약간 더 우세한 것이 특징적이다. 이에 비해 왕십리-한양대 일대는 5개 대상지 중에서 가장 차별적인 시설이용 행태 특성을 보인다. 이 대상지는 가로형이 4개 유형 중 가장 낮은 8%이며, 근거리형이 51%로 가장 많고, 원거리형과 혼합형이 유사한 수준을 보이고 있다. 왕십리-한양대 일대에 생활가로의 형성이 미약하고 거주자의 이원화된 인구구조가 시설이용 행태패턴에 반영되어 근거리형과 원거리형이 모두 높게 나타나는 것으로 보인다.

표. 대상지별 시설이용 행태 유형 구성비

(단위 : 명, %)

	I. 가로형		II. 근거리형		III. 원거리형		IV. 혼합형		무응답		계
전체	325	46.4	219	31.3	57	8.1	96	13.7	3	0.4	700
공덕-아현동 일대	40	28.6	59	42.1	17	12.1	23	16.4	1	0.7	140
구로-가리봉동 일대	66	47.1	31	22.1	8	5.7	34	24.3	1	0.7	140
서초동 일대	98	70.0	31	22.1	3	2.1	8	5.7	0	0.0	140
왕십리-한양대 일대	11	7.9	72	51.4	27	19.3	29	20.7	1	0.7	140
혜화-이화동 일대	110	78.6	26	18.6	2	1.4.0	2	1.4	0	0.0	140

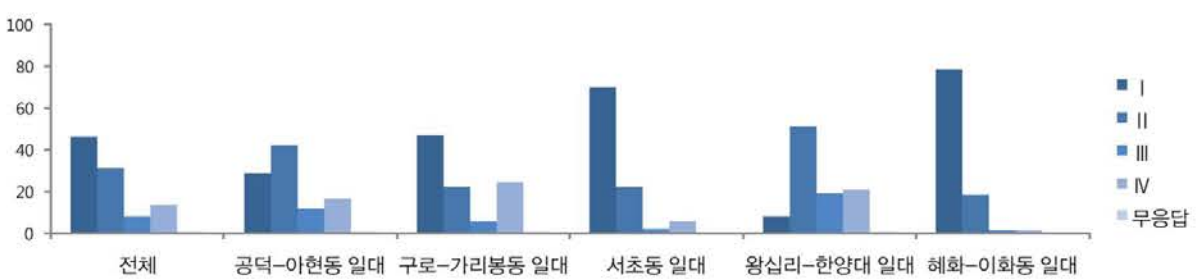


그림. 사례 대상지 시설이용 행태 유형 구성비

공덕-아현동 일대 대상지 유형적 특성

공덕-아현동 일대의 시설이용 행태 유형은 근거리형이 가장 많고, 이어 가로형, 혼합형, 원거리형의 순서로 나타난다. 유형별 특성은 블록 A, B, C, D 간에 상이하다. 가로형은 아현뉴타운사업구역으로 지정된 블록 A와 블록 B에서 가장 우세한데 비해 블록 C와 블록 D에서는 극히 소수의 사례로 나타나고 있다. 근거리형은 블록 C와 블록 D에서 가장 우세한 특징을 보이지만 블록 A와 블록 B에서도 비교적 높은 비율을 구성하여 모든 블록에서 유사한 특성이라고 할 수 있다. 원거리형은 블록 C와 블록 D에서 근거리형 다음으로 높은 비율을 차지하지만 블록 A와 블록 B에서는 가장 낮은 비율을 구성하고 있다. 이는 블록 A와 블록 B의 주택노후연도가 높고 가로를 중심으로 근린생활시설이 집중되어 있어서 주민들의 주거환경이 안정적이고 생활가로 중심의 활동패턴을 형성하고 있는 것으로 볼 수 있다. 혼합형은 저층주거와 아파트단지가 혼재되어 있는 블록 B에서 두드러지게 나타난다.

구로-가리봉동 일대 대상지 유형적 특성

구로-가리봉동 일대의 시설이용 행태 유형은 가로형이 가장 많고, 이어 혼합형, 근거리형, 원거리형의 순서로 나타난다. 유형별 특성은 블록 A, B, C, D 간에 상이하다. 가로형은 블록 A, 블록 C, 블록 D에서 가장 우세한 패턴이며 근린생활시설의 물리적 분포를 보면 블록 A와 블록 C에 집약적인 생활가로가 형성되어 있음을 알 수 있다. 특히 블록 A는 가로를 따라 가리봉재래시장이 형성되어 주민들의 생활중심공간이 되고 있다. 근거리형은 블록 C를 제외한 3개 블록에서 두드러진 패턴이며, 원거리형은 모든 블록에서 가장 낮은 비율을 보인다. 혼합형은 블록 B에서 가장 우세하다.

서초동 일대 대상지 유형적 특성

서초동 일대의 시설이용 행태 유형은 가로형이 가장 많고, 이어 근거리형, 혼합형, 원거리형의 순서로 나타난다. 다만, 가로형과 원거리형의 격차가 5개 대상지 중 가장 크고 원거리형과 혼합형의 비율이 매우 낮아서 서초동 일대 주민들의 시설이용을 위한 이동거리가 짧다고 할 수 있다. 가로형은 모든 블록에서 공통적으로 우세한 패턴이며 특히 아파트단지로 구성된 블록 D에서 가로형의 비율이 가장 높은 것이 특징적이다. 근거리형도 가로형과 유사하게 모든 블록에서 우세한 패턴이며 원거리형은 블록 A와 블록 B에서 나타나지 않고, 혼합형은 블록 D에서 나타나지 않는다.

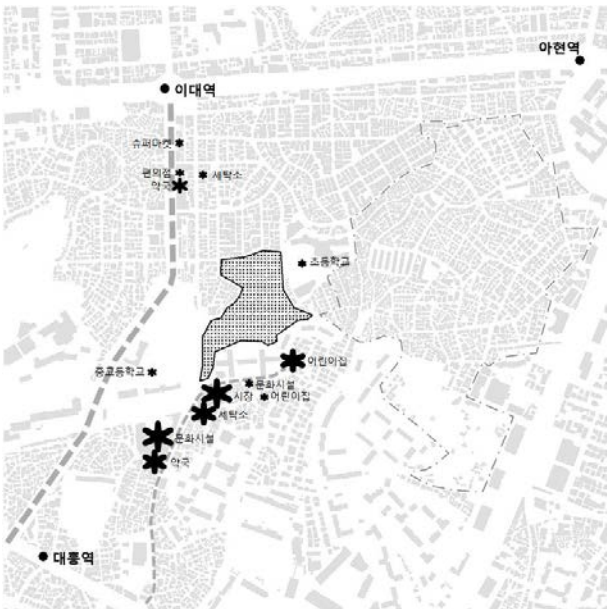
왕십리-한양대 일대 대상지 유형적 특성

왕십리-한양대 일대의 시설이용 행태 유형은 5개 대상지 중 가장 독특하고 차별적인 특성을 보인다. 3개 대상지에서 공통적으로 높은 유형인 가로형이 가장 낮은 비율을 구성하고, 근거리형이 가장 높은 비율을 구성한다. 또한 혼합형과 원거리형의 순서로 높은 비율을 구성하고 있다. 가로형의 패턴이 취약한 것은 물리적으로 생활가로의 형성이 미약하고 주민들의 활발한 이용도 이루어지지 않고 있다고 볼 수 있다. 특히 구릉지로 형성된 블록 C와 철도와 간선가로로 분리되어 블록 규모가 작은 블록 E에서는 가로형이 나타나지 않는다. 원거리형은 블록 C에서 높게 나타나고 블록 E에서는 나타나지 않는다. 혼합형은 최근 개발된 왕십리민자역사가 위치하는 블록 B와 블록 E에서 두드러지게 나타난다. 블록 B와 블록 E는 근거리형과 혼합형이 공통적으로 우세한 것이 특징적인데, 철도가 지상으로 두 블록을 가로지르면서 공간기능적으로 분리하는 물리적 환경이 주민들의 시설이용 행태에 영향을 주고 있다고 할 수 있다.

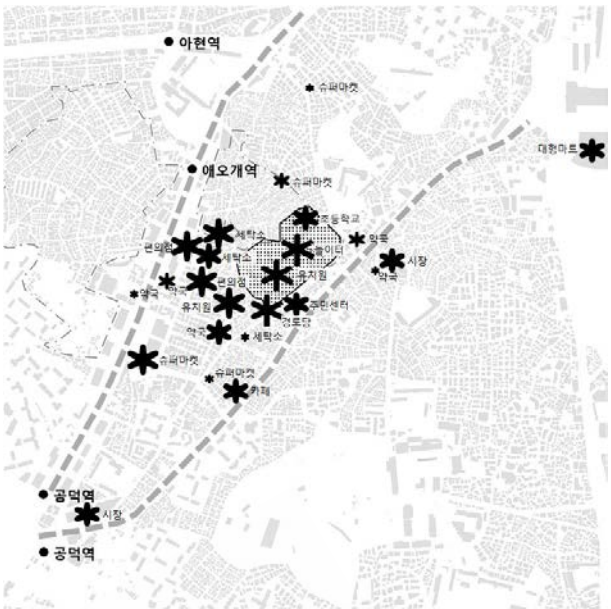
혜화-이화동 일대 대상지 유형적 특성

혜화-이화동 일대의 시설이용 행태 유형은 가로형이 79%로 압도적으로 우세하고 그다음으로 근거리형이 나타나며, 원거리형과 혼합형의 비율은 매우 낮다. 가로형은 모든 블록에서 공통적으로 우세하며 근린생활시설의 분포로 볼 때 각 블록의 생활가로가 비교적 잘 형성되어 있는 것을 알 수 있다. 근거리형은 블록 A에서만 우세하게 나타나며 3개 대상지와 비교하여 매우 낮은 비율을 구성하고 있다. 원거리형과 혼합형은 블록 규모가 작은 블록 B와 경사가 가파른 구릉지가 형성되어 있는 블록 C에서 나타나지 않는다.

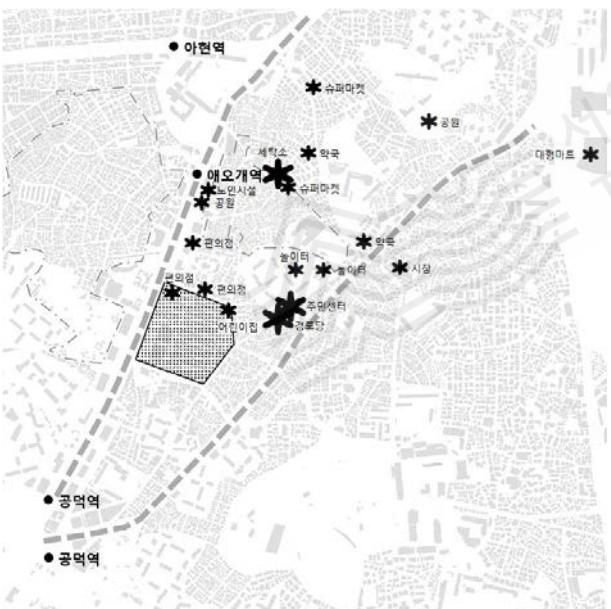
대상지별 응답자의 시설이용 행태 유형을 유형별 이용시설 빈도수를 반영하여 맵핑하면 다음 아래의 그림과 같다.



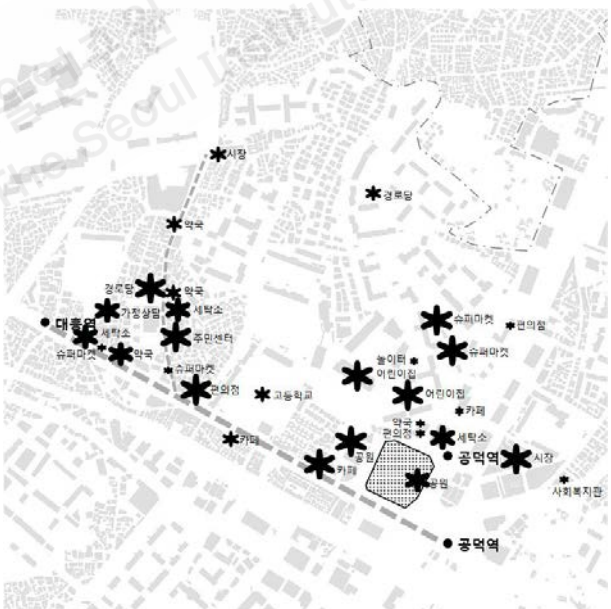
유형 Ⅰ (공덕-아현 A)



유형 Ⅱ (공덕-아현 C)



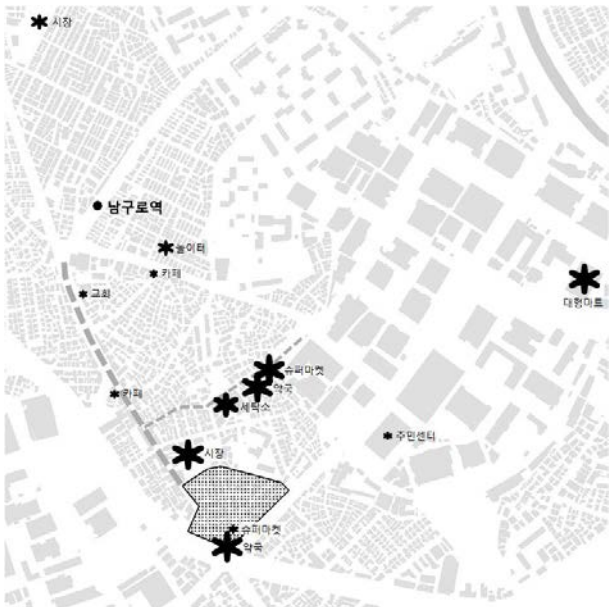
유형 Ⅲ (공덕-아현 C)



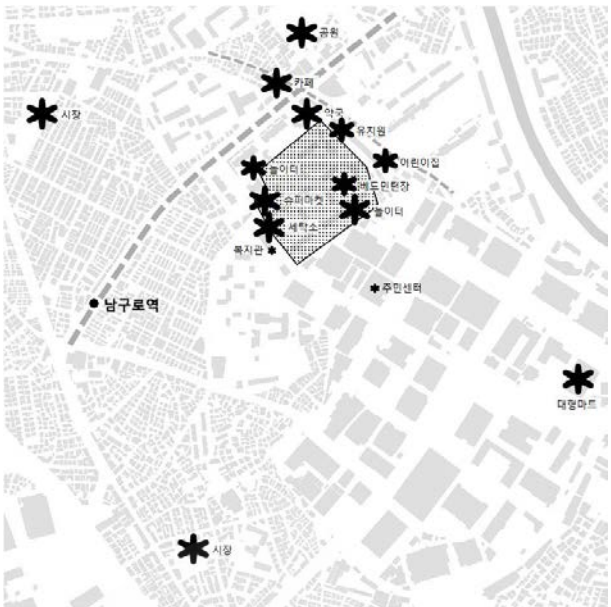
유형 Ⅳ (공덕-아현 B)

생활편의시설 이용률 : 60~80%이상 40~60% 20~40% 20% 이하 거주 블록

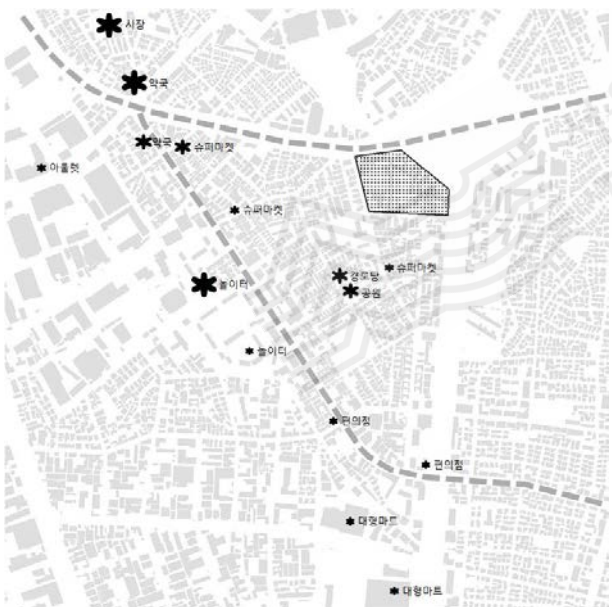
그림. 공덕-아현동 일대 행태 패턴 유형



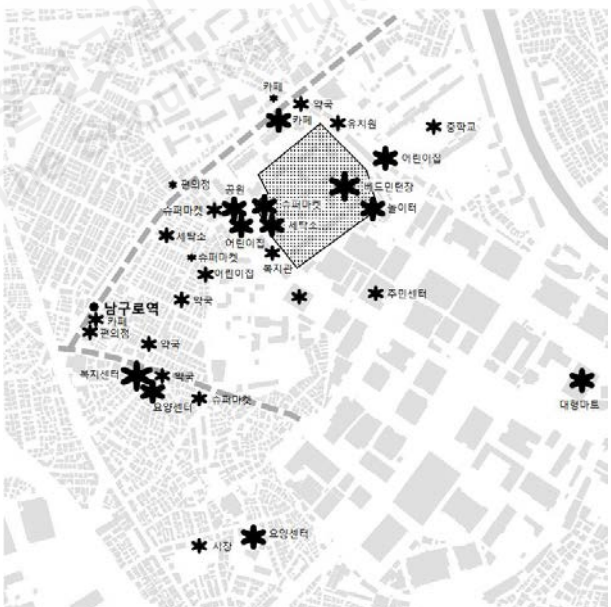
유형 Ⅰ (구로-가리봉동 A)



유형 Ⅱ (구로-가리봉동 B)



유형 Ⅲ (구로-가리봉동 B)



유형 Ⅳ (구로-가리봉동 D)

생활편의시설 이용률 : 60~80%이상 40~60% 20~40% 20% 이하 거주 블록

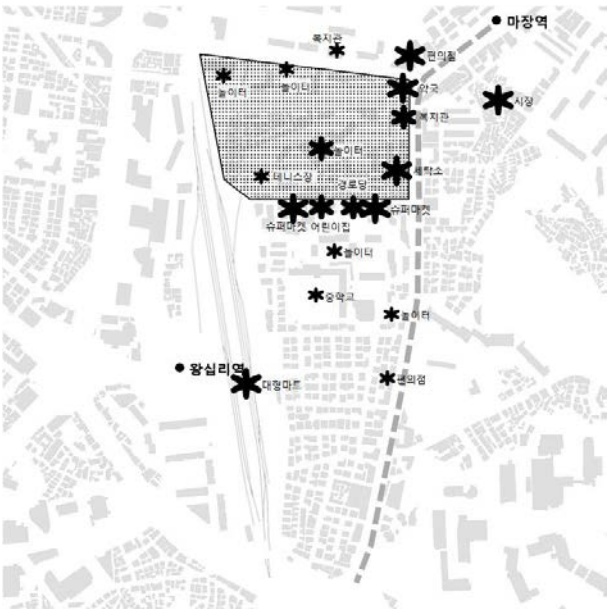
그림. 구로-가리봉동 일대 행태 패턴 유형

유형 Ⅰ (서초 D)　　유형 Ⅱ (서초 A)

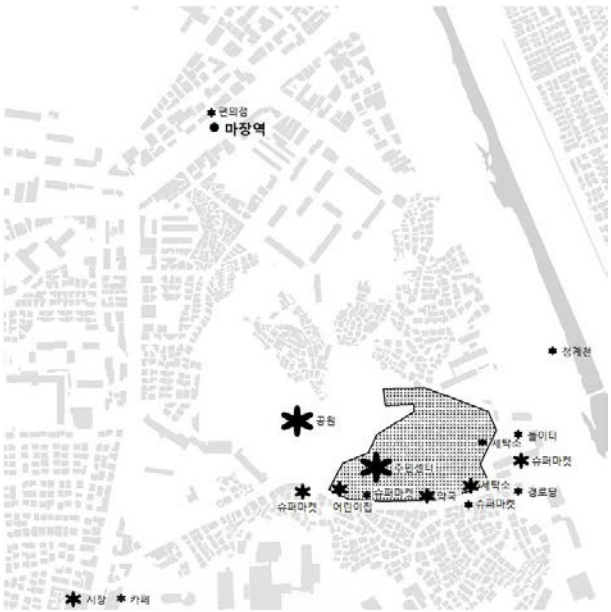
유형 Ⅲ (서초 D)　　유형 Ⅳ (서초 B)

생활편의시설 이용률 : ✱ 60~80%이상 ✱ 40~60% ✱ 20~40% ✱ 20% 이하　　거주 블록

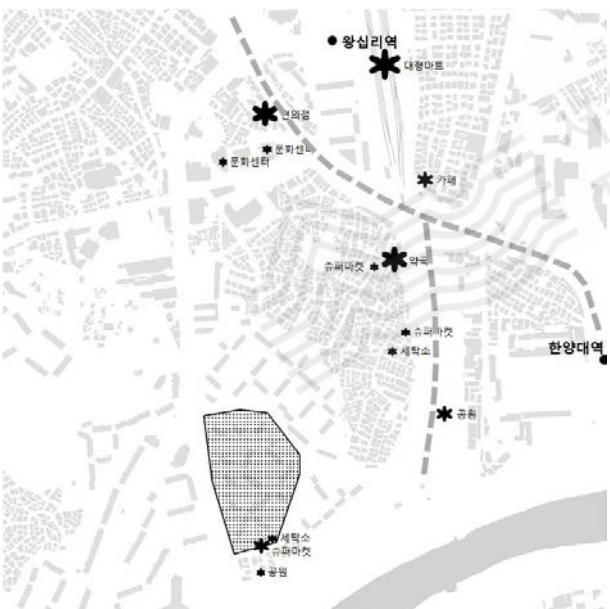
그림. 서초동 일대 행태 패턴 유형



유형 Ⅰ (왕십리 B)



유형 Ⅱ (왕십리 D)

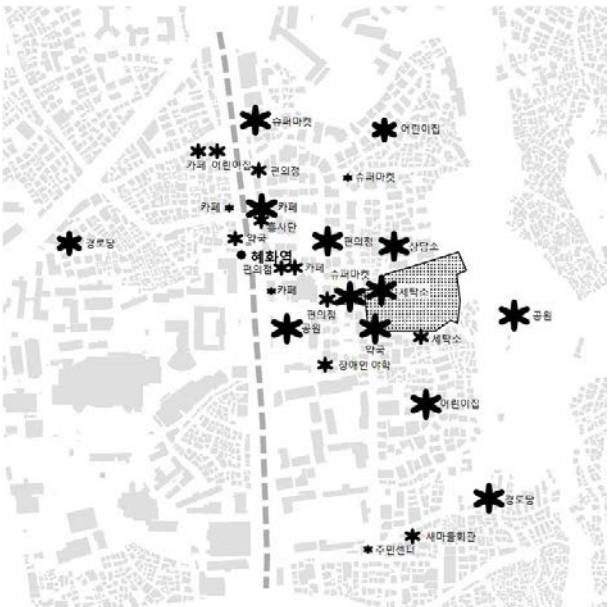


유형 Ⅲ (왕십리 C)

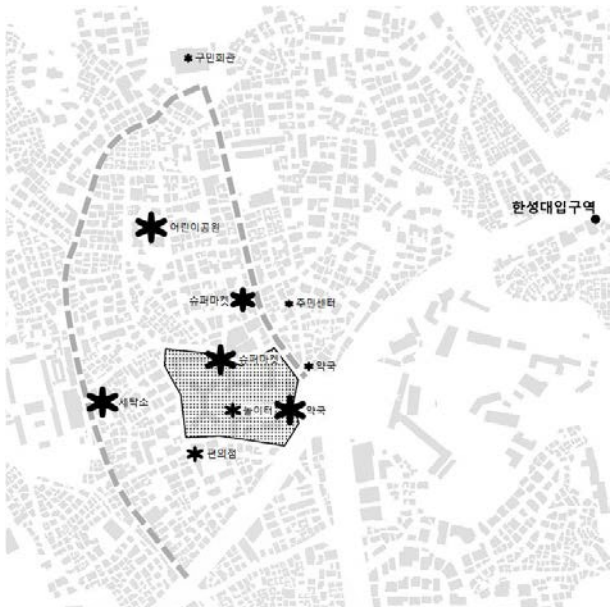
유형 Ⅳ (왕십리 E)

생활편의시설 이용률 : 60~80%이상 40~60% 20~40% 20% 이하 거주 블록

그림. 왕십리-한양대 일대 행태 패턴 유형

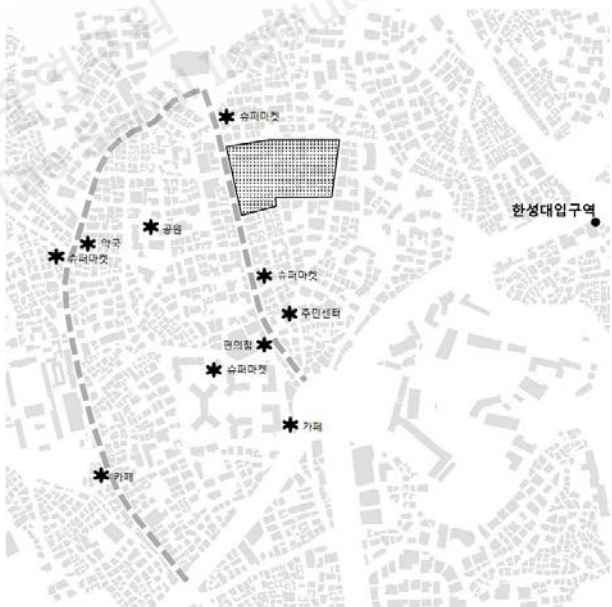


유형 Ⅰ (혜화-이화동 C)



유형 Ⅱ (혜화-이화동 A)

유형 Ⅲ (혜화-이화동 D)



유형 Ⅳ (혜화-이화동 A)

생활편의시설 이용률 : 60~80%이상 40~60% 20~40% 20% 이하 거주 블록

그림. 혜화-이화동 일대 행태 패턴 유형

16. 서울 네이버후드 대상지의 사회문화적 특성

16.1. 대상지 사회문화적 프로파일 비교

사회문화적 특성 종합

사례대상지의 인구 구성적 특성, 주거현황, 경제현황 분석 등을 통해 각 대상지의 사회문화적 프로파일을 비교한 결과, 서초동 일대 대상지는 중산층 이상, 고학력자, 장년층 중심의 사회문화적 특성을 가진 네이버후드로 구성되어 있으며, 공덕-아현동 일대 대상지와 혜화-이화동 일대 대상지는 중산층 중심의 지역 정체감이 상대적으로 강한 사회문화적 특성을 가진 네이버후드로 구성되어 있다. 반면 구로-가리봉동 일대 대상지와 왕십리-한양대 일대 대상지는 이웃과의 관계망 정도는 약하고, 서로의 이웃에 대한 관심이 상대적으로 적은 버성김의 이웃관계를 사회문화적 특성으로 하는 네이버후드를 구성하고 있다. 서초동 일대, 혜화-이화동 일대, 공덕-아현동 일대 대상지는 이웃과의 연결망이 약하며, 계층적 특성이 비교적 강하게 나타나는 서초동 일대의 경우 내부 관계망은 다른 대상지에 비해 강한 편이다.

인구구성 및 고령화

네이버후드의 인구구성적 특징은 네이버후드를 개괄하는 기본 속성이다. 지역의 인구구성 변화는 그 지역의 생활양식을 결정하는 주요 요소가 되고 있으며, 주거, 사회적 연결망, 근린생활시설 등의 분포의 변화를 결정지을 수 있다. 여기서는 서울시 전체의 인구구성 특성과 5개 사례대상지의 인구구성 특징을 비교분석하고자 한다.

서울의 전체적인 인구구조적 특성을 살펴보면 70년대와 80년대 근대적 도시화와 더불어 인구의 급격한 증가가 있은 후, 90년대부터 인구증가가 둔화되면서 현재에는 인구성장이 정체되어 있는 안정화단계에 있다. 또한 서울의 중위연령은 34.3세(2005년 기준)로 비교적 젊은 도시라고 할 수 있다.

그럼에도 불구하고 인구의 고령화 속도가 아주 급속하게 진행되고 있어 향후 초고령화 사회로의 진입이 예상된다. 2005년 기준으로 서울은 65세 인구가 7%를 넘어서는 고령화사회에 진입하였으며, 2030년에는 전체 인구의 22%가 65세 이상 인구인 초고령사회가 될 것으로 예상된다.

서울연구원 The Seoul Institute

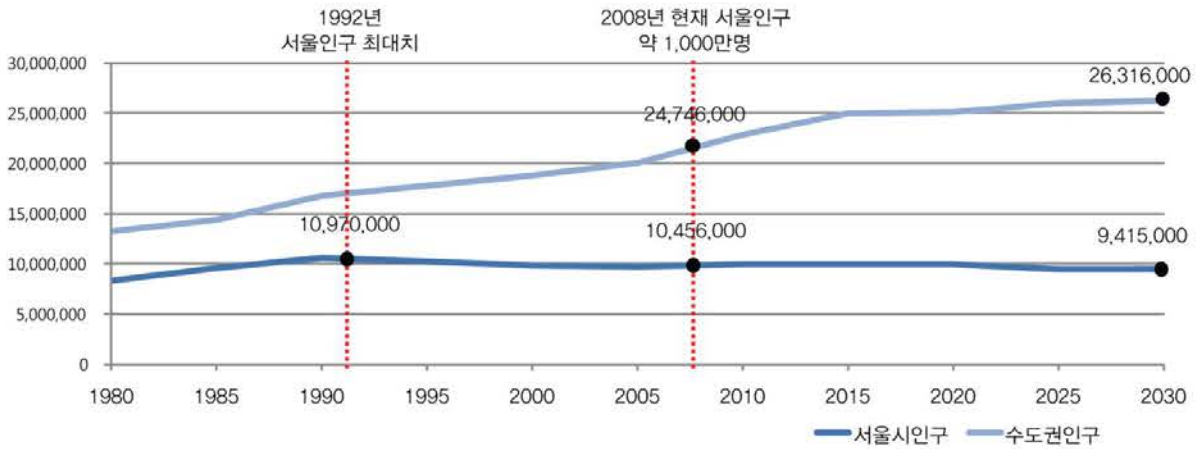


그림. 서울 인구변화 추이
자료 : 서울통계(http://stat.seoul.go.kr)

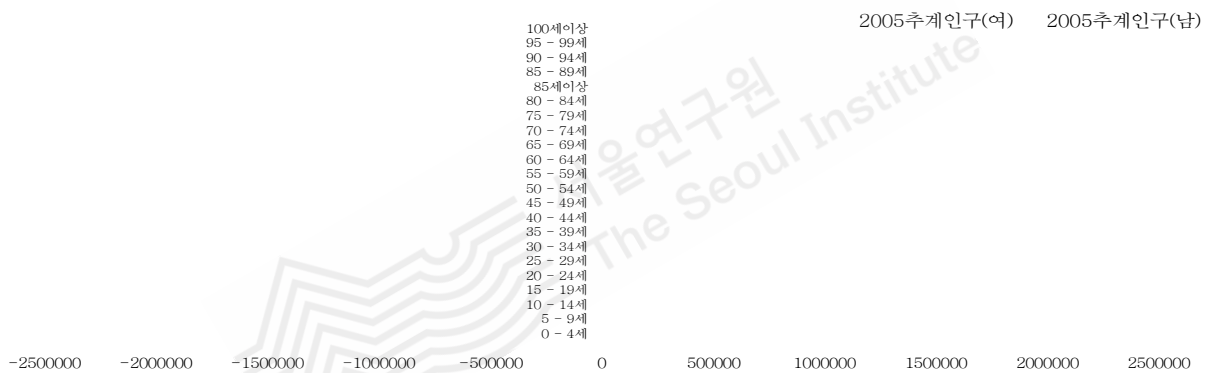


그림. 연령별 남녀인구 구성(2005년 기준)
자료 : 서울통계(http://stat.seoul.go.kr)

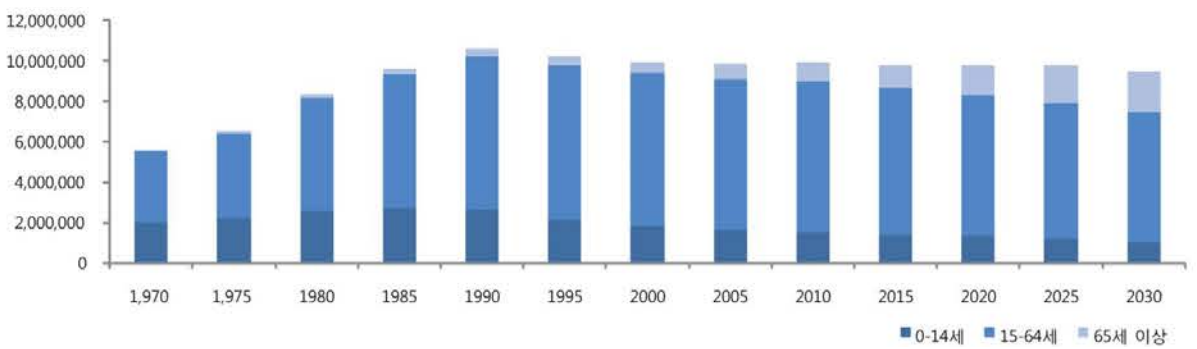


그림. 서울시 인구구성 변화 추이
자료 : 서울통계(http://stat.seoul.go.kr)

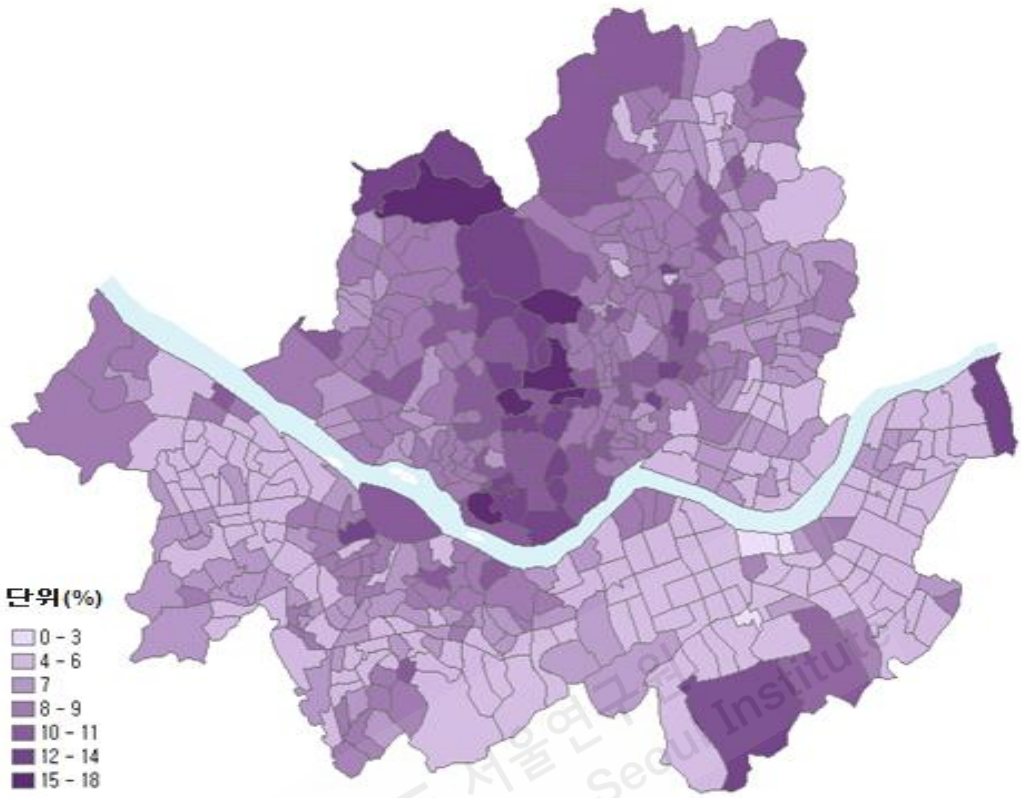


그림. 서울시 노인인구비율=65세 이상 인구/동별 인구×100

서울의 전체적인 인구구조적 특성과 5개 사례대상지의 인구구성적 특성을 살펴보면 다음과 같다. 왕십리-한양대 일대 대상지와 혜화-이화동 일대 대상지는 20대 인구비율이 서울시 전체 및 다른 대상지에 비해 큰 편이다. 한편, 65세 이상 인구가 많은 대상지는 혜화-이화동 일대, 공덕-아현동 일대, 왕십리-한양대 일대, 구로-가리봉동 일대의 순서로 나타난다. 왕십리-한양대 일대는 한양대학교 주변에 대학 인구를 수용하는 하숙·원룸시설이 밀집하여 20대의 젊은 인구와 65세 이상의 고령 인구가 공존하는 독특한 인구구성적 특성을 보인다.

표. 5개 사례 대상지의 인구구성적 특성

(단위 : %)

	19세 이하	20~29세	30~34세	35~39세	40~44세	45~49세	50~54세	55~59세	60~64세	65세 이상
서울시 전체	21.1	16.1	9.0	9.4	8.4	8.5	8.0	5.7	4.6	9.2
공덕-아현동 일대	19.3	16.1	9.9	10.5	8.2	7.9	7.3	5.3	4.6	10.8
구로-가리봉동 일대	17.9	16.9	10.7	9.8	8.1	8.2	7.8	5.9	5.1	9.5
서초동 일대	21.8	16.4	8.8	9.3	8.4	8.2	8.1	6.2	5.0	7.8
왕십리-한양대 일대	19.6	17.8	8.8	9.4	8.2	8.1	7.7	5.5	4.7	10.2
혜화-이화동 일대	18.5	19.0	8.7	9.4	8.1	7.8	7.0	5.1	4.8	11.6

자료: 서울통계, 주민등록인구(2009)

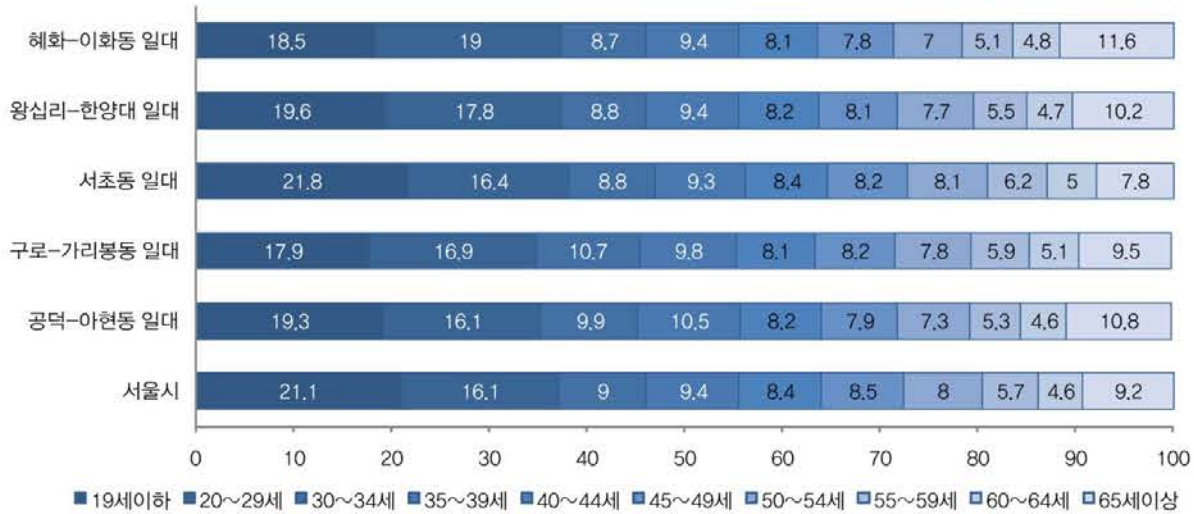


그림. 서울시 및 대상지의 인구구성적 특성

가구구성 특성 및 경제지위

서울시 전체의 가구특성과 각 사례대상지의 가구특성을 살펴보면 다음과 같다. 서울의 전체 가구의 가구당 인구수는 80년대 중반이후에 급속하게 낮아져서 2009년 기준 서울의 평균가구원수는 2.34명이다. 이는 만혼의 증가, 기혼가구의 저출산, 그리고 1인가구의 증가 등이 맞물려 나타나는 현상이다. 사례대상지별로 살펴보면, 가구원수는 공덕-아현동 일대가 평균 3.3명으로 가장 많으며, 구로-가리봉동 일대와 혜화-이화동 일대가 3.1명으로 그다음 순서로 나타난다. 한편, 왕십리-한양대 일대의 경우 1인가구의 비율이 가장 높게 나타나고 있으며 2인가구의 비율도 5개 사례대상지 중 가장 많은 부분을 구성한다.

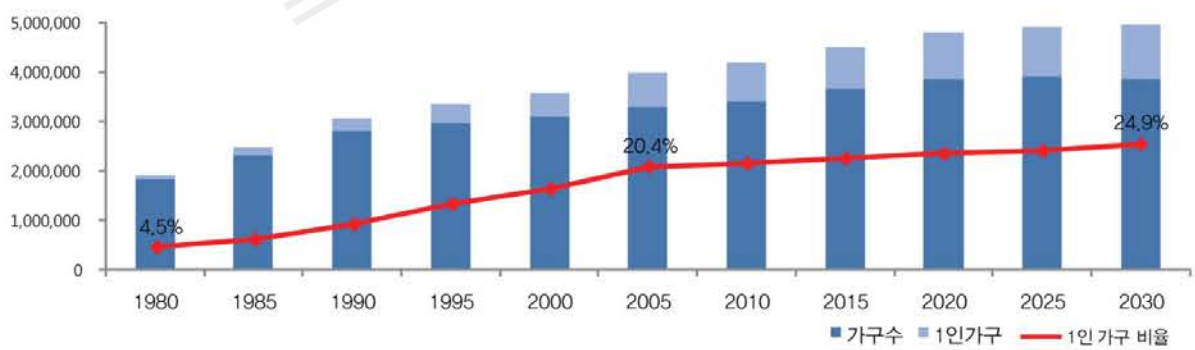


그림. 서울시 가구수와 1인 가구 비율

표. 사례 대상지 평균 가구원수

(단위 : %)

	1인	2인	3인	4인	5인이상	평균
공덕-아현동 일대	4.2	18.1	28.3	42.8	6.6	3.3명
구로-가리봉동 일대	7.2	24.2	27.0	37.6	4.0	3.1명
서초동 일대	5.8	30.3	33.5	28.9	1.5	2.9명
왕십리-한양대 일대	17.8	43.3	16.5	19.5	2.9	2.5명
혜화-이화동 일대	9.5	18.5	31.1	32.5	8.4	3.1명

자료: 서울통계, 주민등록인구(2009)

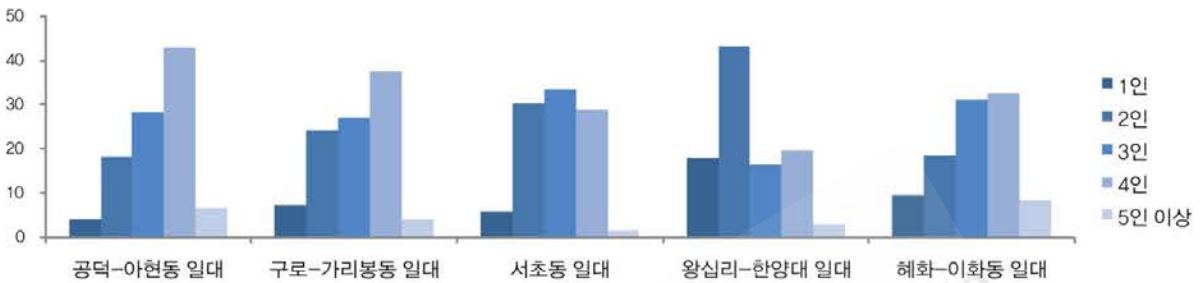


그림. 사례 대상지 평균 가구원수

경제지위 : 학력 및 소득

사례대상지의 학력분포는 독특한 특성을 보인다. 고학력자가 가장 많이 분포하는 사례대상지는 서초동 일대로, 4년제 이상 고학력자가 약 40%를 차지한다. 공덕-아현동 일대와 혜화-이화동 일대는 전문대졸 이상자의 비율이 높으며, 구로-가리봉동 일대와 왕십리-한양대 일대는 고졸 이하 학력을 가진 주민의 비율이 높다. 이러한 주민의 학력구성 특성은 각 사례대상지의 경제소득과 밀접한 연관이 있는 것으로 나타났다.

표. 사례 대상지 학력분포

(단위 : %)

	중졸 이하	고졸 이하	전문대 이하	4년제졸	대학원 이상	평균
공덕-아현동 일대	20.5	29.5	26.6	22.1	1.3	3.3명
구로-가리봉동 일대	28.8	32.6	14.7	23.0	0.9	3.1명
서초동 일대	17.2	29.5	13.5	39.7	0.0	2.9명
왕십리-한양대 일대	25.2	37.2	16.9	18.6	2.1	2.5명
혜화-이화동 일대	12.6	29.1	27.1	31.2	0.0	3.1명

자료: 서울시, 2009 서울서베이

서울연구원 The Seoul Institute

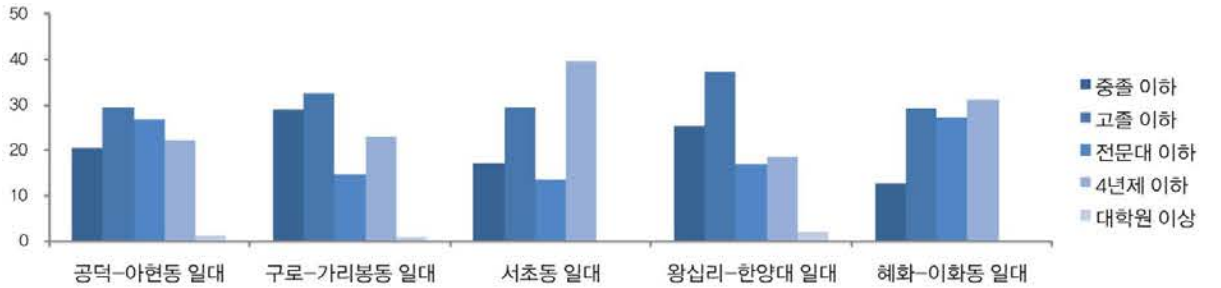


그림. 사례 대상지 학력분포

위에서 살펴본 각 사례대상지 간 불균등한 학력분포 특성은 대상지의 소득분포 특성에도 반영된다. 강남구에 위치하는 서초동 일대의 평균가구소득은 약 525만원으로 가장 높고, 공덕-아현동 일대와 혜화-이화동 일대가 각각 382만원과 368만원으로 서울의 평균가구소득(336만원, 2009년 기준)[3]을 상회하고 있다. 이는 이들 대상지가 서울의 전형적인 중산층 거주 공간임을 의미한다. 이에 비해 구로-가리봉동 일대의 경우 평균 가구소득이 313만원으로 가장 낮다. 그러나 혜화-이화동 일대와는 평균가구소득이 약 55만원 차이로 그 격차가 크지 않다고 할 수 있다. 관찰되는 대상지별 소득분포는 학력분포와 유사한 패턴을 보이고 있음을 알 수 있다.

표. 사례 대상지 가구평균소득

(단위 : %, 만 원)

	100만원 미만	100~200만 미만	200~300만 미만	300~400만 미만	400~500만 미만	500만원 이상	평균
공덕-아현동 일대	3.1	8.6	11.0	29.8	27.9	19.7	382.8
구로-가리봉동 일대	3.2	13.5	19.7	33.5	15.0	15.0	313.9
서초동 일대	0.0	4.6	5.5	16.9	16.3	56.7	525.5
왕십리-한양대 일대	5.5	16.5	22.4	21.0	11.0	23.5	329.8
혜화-이화동 일대	0.0	3.0	22.6	31.7	23.1	19.6	368.8

자료: 서울시, 2009 서울서베이

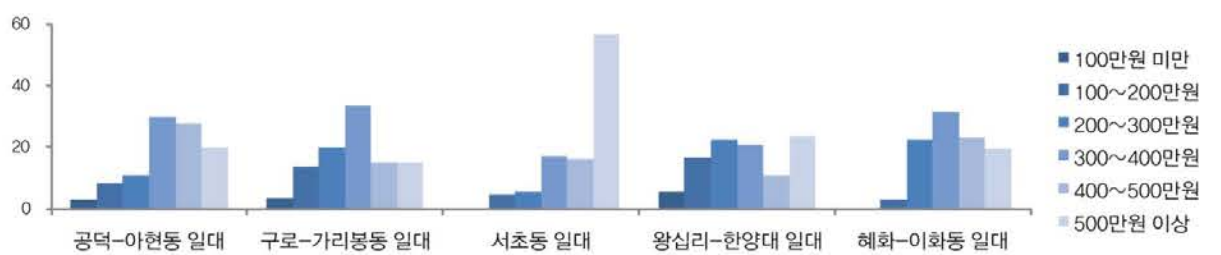


그림. 사례 대상지 가구평균소득

3) 서울서베이 2009년 자료 분석

주거특성

1960년대부터 본격적으로 시작된 서울의 주거지 조성사업은 1970년대 강남개발로 외연을 확장하였으며, 1980년대와 1990년대 걸쳐 개발과 정비의 다양한 사업이 이루어졌다. 앞의 분석에서 알 수 있듯이 사례대상지의 물리적 특성은 공간개발 정책에 따라 지속적이고 점진적으로 주거환경의 외형적 변화를 겪는 구로-가리봉동 일대, 기존의 물리적 특성이 장기간 유지되다가 주거지 정비사업에 의해 급격한 물리적 변화를 경험한 공덕-아현동 일대, 자생적으로 개발이 억제되고 있는 서초동 일대, 지구단위계획 등 도시설계 차원에서 건물 높이를 규제하면서 새로운 대규모 개발이 억제되는 혜화-이화동 일대, 그리고 교통환경의 변화로 공간 네트워크의 결절점이 된 왕십리-한양대 일대로 요약될 수 있다. 이러한 사례대상지의 주거환경적 특성은 거주하는 주민의 주거 특성의 변화를 초래한다.

5개 대상지 중 단독주택의 비율이 높은 대상지는 혜화-이화동 일대, 왕십리-한양대 일대로 단독주택의 비중이 과반을 상회하였고 공덕-아현동 일대, 구로-가리봉동 일대의 단독주택 비중은 과반수 정도를 구성한다. 한편, 아파트 비중이 상대적으로 높은 대상지는 서초동 일대로 아파트가 57.4%에 이른다.

표. 사례 대상지 주거형태

(단위 : %)

	단독주택	아파트	다세대주택	연립주택·빌라
공덕-아현동 일대	46.2	30.2	21.5	2.0
구로-가리봉동 일대	45.8	36.6	14.9	2.8
서초동 일대	24.7	57.4	7.6	10.3
왕십리-한양대 일대	53.8	34.9	9.4	2.0
혜화-이화동 일대	60.8	10.8	22.3	6.1

자료: 서울시, 2009 서울서베이

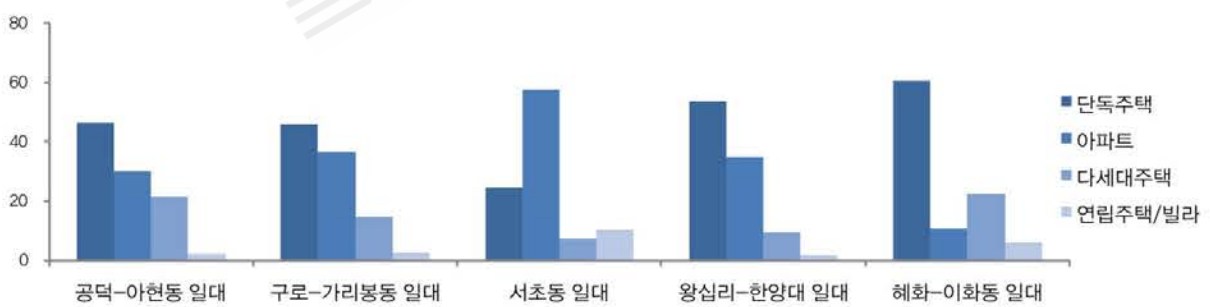


그림. 사례 대상지 주거형태

서울연구원 The Seoul Institute

서울시민 고향인식도(가구원)

이와 같은 주거환경의 변화를 경험하고 주거유형의 특성을 가진 각 사례대상지에 거주하는 주민의 지역정체감을 파악하기 위해 자신이 살고 있는 지역을 고향으로 인식하고 있는지 여부를 분석하였다. 전체적으로 서울태생이면서 고향같다고 생각하는 비율이 상대적으로 높은 대상지는 혜화-이화동 일대, 공덕-아현동 일대로 나타났으며, 타 지역 태생이지만 자신이 살고 있는 주거환경을 고향으로 인식하는 지역정체감이 높은 대상지는 서초동 일대이다. 서초동 일대는 전체 응답자의 57%가 타지역에서 태어났지만 현재 자신이 사는 곳을 고향으로 인식하는 자기 정체감이 높다. 반면 구로-가리봉동 일대의 경우 타지역 태생이면서 동시에 자신이 사는 주거환경이 고향으로 인식하지 않는 비율이 전체 응답자의 44%에 달해 서초동 일대와 대조를 보인다.

표. 사례 대상지 고향인식도(가구원)

(단위 : %)

	서울태생 고향이다	서울태생 고향같지 않다	타지역 태생 고향같다	타지역 태생 고향같지 않다
공덕-아현동 일대	41.4	6.6	39.4	12.7
구로-가리봉동 일대	30.3	1.9	23.9	44.0
서초동 일대	33.7	0.9	57.1	8.3
왕십리-한양대 일대	31.7	3.4	45.9	19.0
혜화-이화동 일대	43.2	3.0	36.2	17.6

자료: 서울시, 2009 서울서베이

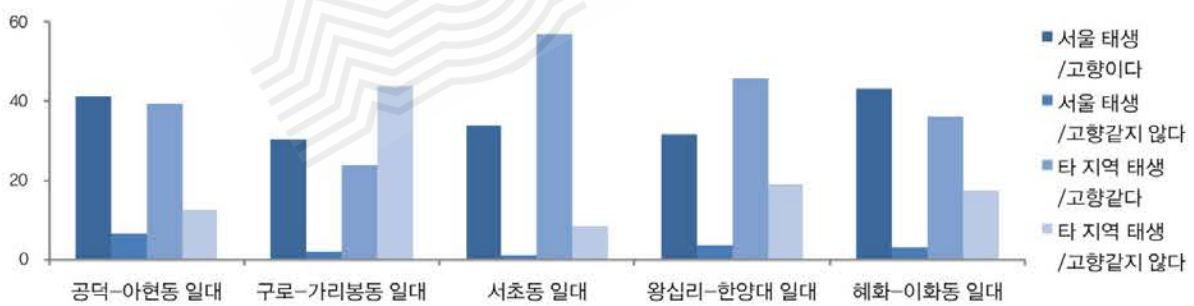
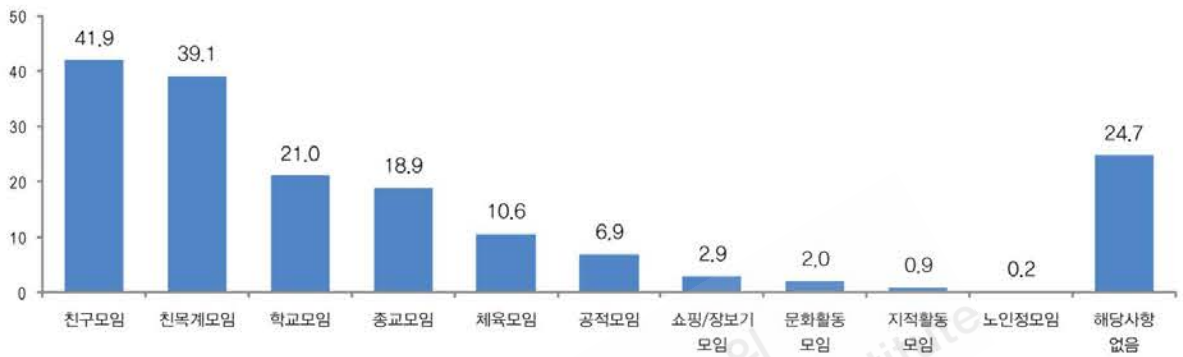


그림. 사례 대상지 고향인식도(가구원)

16.2. 대상지의 사회적 연결망

이웃관계

5개 사례대상지 전체를 포괄하는 일반적 이웃 관계망의 특징을 살펴보면 대부분의 이웃모임이 친구와 친목계를 중심으로 이뤄지고 있고, 그다음으로는 학교모임과 종교모임이 주종을 이루는 것으로 나타났다.



문) 귀하께서 평소 이웃과 만나는 모임의 종류는 주로 어떤 것입니까? 해당되는 모임에 모두 체크해 주시기 바랍니다. (n=700)

그림. 이웃모임 종류

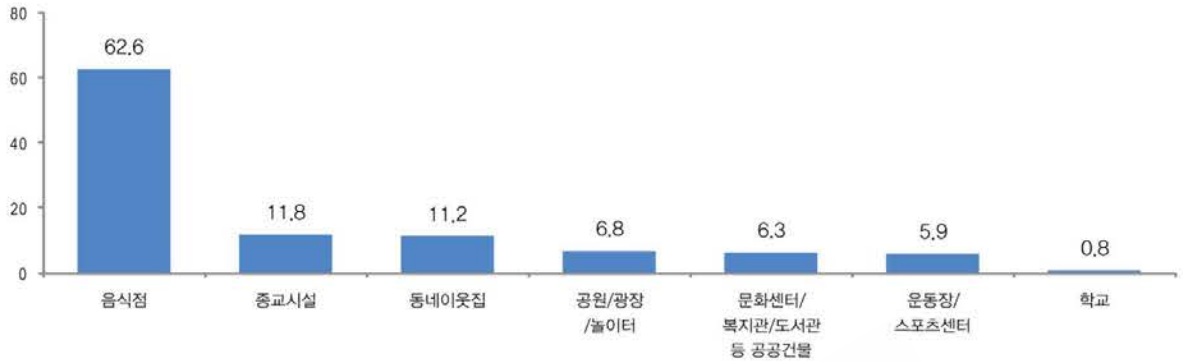
각 대상지의 이웃관계망은 상이한 특징을 보인다. 구로-가리봉동 일대의 이웃관계망은 친구와 친목계 중심으로 이뤄지고 있는 것이 가장 두드러지며, 왕십리-한양대 일대는 대학캠퍼스가 위치하는 특징으로 다른 대상지보다 학교모임이 두드러진 것으로 나타났다. 종교모임 중심의 이웃관계가 다른 대상지에 비해 상대적으로 두드러진 사례대상지는 공덕-아현동 일대와 서초동 일대이다.

표. 사례 대상지 이웃모임 종류

(단위 : %)

	친구 모임	친목계 모임	학교 모임	종교 모임	체육 모임	해당사항 없음
전체	41.9	39.1	21.0	18.9	10.6	24.7
공덕-아현동 일대	40.0	38.6	7.9	28.6	17.9	25.0
구로-가리봉동 일대	47.1	51.4	16.4	15.0	5.0	31.4
서초동 일대	42.9	26.4	28.6	27.1	8.6	25.7
왕십리-한양대 일대	41.4	40.7	35.0	10.0	3.6	21.4
혜화-이화동 일대	37.9	38.6	17.1	13.6	17.9	20.0

이러한 이웃관계의 특징을 보이는 주민이 이웃과 가지는 다양한 종류의 모임이 이루어지는 장소를 파악하였다. 대부분의 이웃관계 모임은 음식점(62.6%)에서 이뤄지고 있다. 그다음으로 종교시설(11.8%)이나 동네 이웃집(11.2%)에서 만나고 있는 것으로 나타났다.



문) 귀하께서 응답해 주신 모임은 주로 어디에서 이루어집니까? (n=527)

그림. 이웃모임 장소

이웃관계 모임장소는 대상지별로 특징이 상이하다. 음식점에서 이웃과의 모임이 이뤄지는 비율은 구로-가리봉동 일대와 왕십리-한양대 일대가 가장 높다. 서초동 일대의 경우 종교시설이나 동네 이웃집에서 만나는 비율이 다른 대상지에 비해 높다. 한편 공덕-아현동 일대의 경우 이웃과의 만남이 문화센터, 복지관 혹은 공원·광장·놀이터 등의 시설에서 이뤄지고 있는 비율이 다른 대상지에 비해 높다. 이를 통해 주민생활의 공공적 구심점으로 작동하도록 조성된 문화센터, 복지관, 공원, 광장, 놀이터 등이 기능적으로 작동하는 경우와 그렇지 않은 경우의 사회문화적 특성이 다름을 알 수 있다.

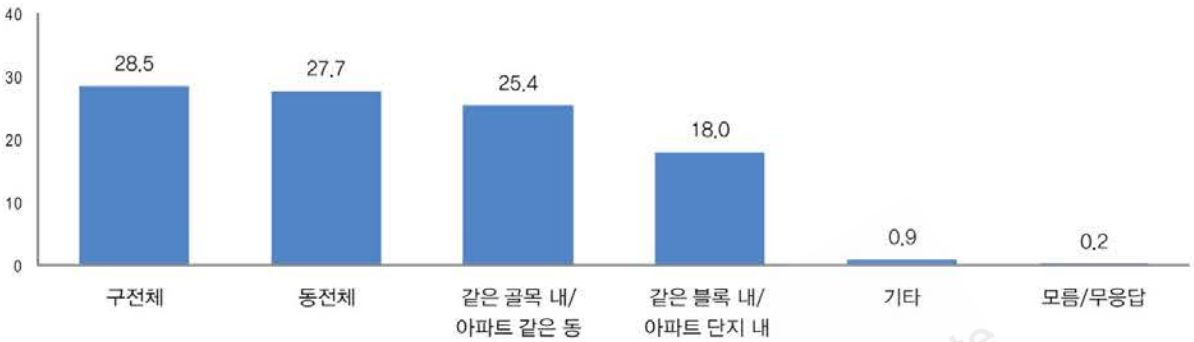
표. 사례 대상지 이웃모임 장소

(단위 : %)

	음식점	종교시설	동네이웃집	공원·광장·놀이터	문화센터·복지관·도서관 등 공공건물	운동장·스포츠센터
전체	62.6	11.8	11.2	6.8	6.3	5.9
공덕-아현동 일대	56.2	15.2	3.8	9.5	10.5	8.6
구로-가리봉동 일대	83.3	9.4	5.2	4.2	1.0	1.0
서초동 일대	51.9	19.2	18.3	6.7	11.5	9.6
왕십리-한양대 일대	70.9	7.3	11.8	8.2	0.9	2.7
혜화-이화동 일대	52.7	8.0	16.1	5.4	7.1	7.1

이웃모임의 공간범위

응답자가 생각하는 이웃모임에서의 '이웃'이란 공간적으로 어디까지 포괄하는지를 조사했다. 5개 대상지 응답자 10명중 2~3명은 구 전체나 동 전체에 거주하는 사람들과의 모임을 이웃모임이라고 인지하고 있으며, 본인이 거주하는 골목이나 아파트 단지 내 같은 동주민들과의 모임을 이웃모임이라고 인지하는 비율도 유사하게 25%를 구성하고 있다.



문) 그렇다면 이웃과의 모임은 주로 어디에 계신 분들과 합니까? (n=527)

그림. 이웃과의 모임 범위

이웃과의 모임 범위는 대상지별로 차이를 나타내고 있다. 공덕-아현동 일대나 서초동 일대는 같은 골목이나 아파트의 같은 동을 중심으로 이웃모임이 이루어져 공간적으로 밀착된 이웃의 공간범위를 보여주고 있으며, 구로-가리봉동 일대나 왕십리-한양대 일대는 구나 동 전체를 중심으로 모임이 이뤄지는 비중이 상대적으로 높다.

표. 사례 대상지 이웃과의 모임 범위

(단위 : %)

	구 전체	동 전체	같은 골목 내· 아파트 같은 동	같은 블록 내· 아파트 단지 내
전체	28.5	27.7	25.4	18.0
공덕-아현동 일대	21.9	29.5	40.0	8.6
구로-가리봉동 일대	35.4	26.0	24.0	14.6
서초동 일대	3.8	29.8	33.7	32.7
왕십리-한양대 일대	49.1	19.1	17.3	14.5
혜화-이화동 일대	31.3	33.9	13.4	19.6

서울연구원 The Seoul Institute

16.3. 대상지의 사회적 참여

사회적 참여 현황

오늘날의 네이버후드 발전 궤적에서 시민참여적 활동은 핵심적인 요소이다. 민주주의의 발전과 네이버후드의 역량을 강화시키기 위해서는 제도적인 요소와 함께 그 제도의 작동을 가능하게 하는 사람들의 사회적 참여가 필수적이다. 따라서 네이버후드의 역량을 강화하는 역할을 하는 사회적 참여 현황을 파악한다.

네이버후드에의 참여를 끌어내기 위해서는 이웃에 대한 관심도 파악이 중요하다. 대상지 주민들 10명 중 6~7명 정도는 이웃과 네이버후드의 일에 대해 관심을 갖고 있는 것으로 나타났다. 이러한 관심도는 왕십리와 혜화-이화동 일대가 비교적 높다. 네이버후드에 대한 관심은 40대 이상의 연령층, 10년 이상 지속적으로 대상지에 거주한 주민, 부부단독가구와 미혼자녀가 있는 가구에서 상대적으로 높게 나타나며, 아파트·단독주택거주가구가 다세대·다가구·연립거주가구보다 훨씬 높게 나타났다. 이러한 이웃에 대한 관심이 이웃주민이 주최한 행사에의 참여로 이어진 비율은 왕십리-한양대 일대가 상대적으로 높게 나타나, 이웃에 대한 관심과 행위가 연관성이 있음을 보여준다.

문) 귀하께서는 이웃과 동네의 일들에 대해서 얼마나 관심을 가지고 계십니까? (n=700)

그림. 이웃모임의 관심도

표. 사례 대상지 이웃모임의 관심도

(단위 : %)

	관심이 있다	관심이 없다
전체	65.6	34.4
공덕-아현동 일대	61.4	38.6
구로-가리봉동 일대	62.9	37.1
서초동 일대	62.1	37.9
왕십리-한양대 일대	76.4	23.6
혜화-이화동 일대	65.0	35.0

표. 응답자 특성에 따른 이웃모임의 관심도

(단위 : %)

구분		관심이 있다	관심이 없다	구분		관심이 있다	관심이 없다
전체		65.6	34.4	가구유형별	독신	37.9	62.1
성별	남자	60.1	39.9		부부단독	70.8	29.2
	여자	68.0	32.0		부부+미혼자녀	71.3	28.7
연령별	20대	41.2	58.8		조부모+미혼손자녀	66.7	33.3
	30대	59.7	40.3		3세대이상	52.9	47.1
	40대	66.5	33.5		기타	50.0	50.0
	50대	71.4	28.6		모름·무응답	60.0	40.0
	60세 이상	72.6	27.4	주거유형별	단독	77.2	22.8
거주기간별	1년~3년	41.9	58.1		다세대·다가구·상가	57.2	42.8
	4년~10년	65.4	34.6		연립	64.0	36.0
	11년~20년	81.8	18.2		아파트	74.7	25.3
	21년~30년	80.0	20.0		주상복합	60.0	40.0
	31년 이상	71.4	28.6		기타	31.4	68.6
					고급주택단지	47.1	52.9

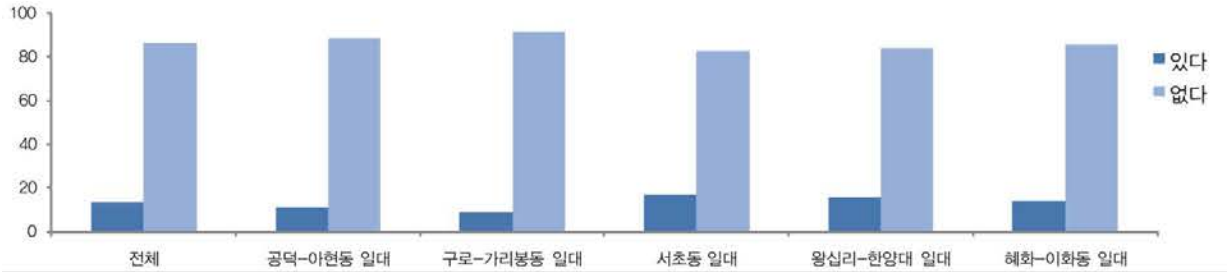
표. 사례 대상지 이웃주민 주최 행사 참여 경험

(단위 : %)

	있다	없다
전체	9.3	90.7
공덕-아현동 일대	6.4	93.6
구로-가리봉동 일대	12.1	87.9
서초동 일대	7.1	92.9
왕십리-한양대 일대	13.6	86.4
혜화-이화동 일대	7.1	92.9

한편 공공적 참여라고 할 수 있는 공청회나 토론회 등에의 참여는 전체 응답자의 13.4%가 경험한 것으로 나타났다. 이러한 공공적 참여비율은 서초동 일대, 왕십리-한양대 일대, 혜화-이화동 일대, 공덕-아현동 일대 순서로 높게 나타나고 있다. 이웃에 대한 관심과는 다른 방향에서 나타나고 있으며, 재개발·재건축 등 주거환경정비 이슈와 관련이 있을 것으로 예상된다. 다시 말해 주거환경의 전반적인 질 제고를 위한 시민활동적 참여라기보다 재산권 이익과 관련된 참여라고 할 수 있다.

서울연구원 The Seoul Institute



문) 최근 1년 동안 귀하께서는 동네 이슈에 관한 공청회, 토론회, 집회 등에 참여한 적이 있습니까? (n=700)

그림. 동네 이슈에 관한 공청회·토론회·집회 참여

표. 사례 대상지 동네 이슈에 관한 공청회·토론회·집회 참여

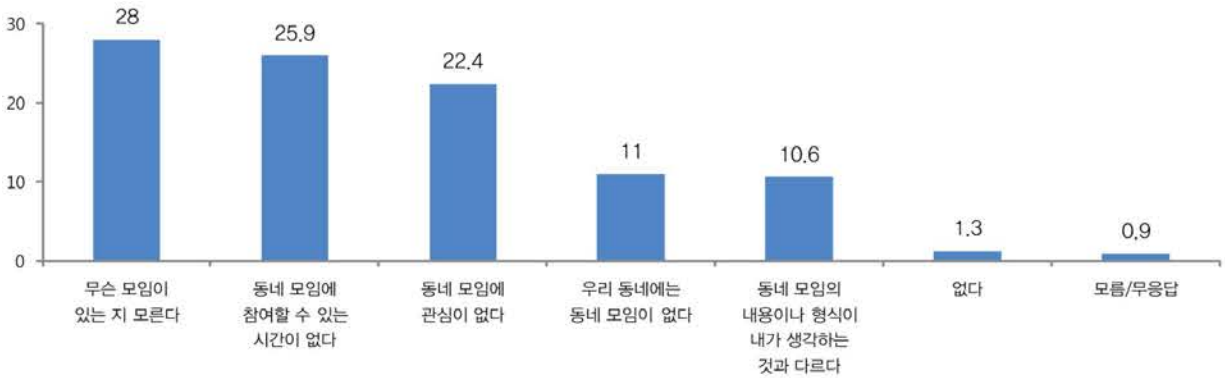
(단위 : %)

	있다	없다
전체	13.4	86.6
공덕-아현동 일대	11.4	88.6
구로-가리봉동 일대	8.6	91.4
서초동 일대	17.1	82.9
왕십리-한양대 일대	15.7	84.3
혜화-이화동 일대	14.3	85.7

네이버후드의 사회적 참여 제고 요소

주민들의 사회적 참여가 낮은 주요 원인은 정보의 부재와 바쁜 일상생활이다. 조사결과, '무슨 모임이 있는지 모른다'(28.0%), '동네 모임에 참여할 수 있는 시간이 없다'(25.9%), '동네 모임에 관심이 없다'(22.4%)는 의견이 지배적이다.

대상지별로는 서초동 일대(41.4%), 구로-가리봉동 일대(35.0%), 혜화-이화동 일대(30.7%)가 '무슨 모임이 있는지 모른다'는 의견이 높았다. 한편 공덕-아현동 일대는 '동네 모임에 참여할 수 있는 시간이 없다'(28.6%)가 우세하며, 왕십리-한양대 일대는 '동네 모임에 관심이 없다'(37.9%)는 의견이 우세하다. 또한 서초동 일대와 구로-가리봉동 일대는 정보부재에 대한 의견이 가장 높았는데, 상대적으로 사회적 참여 비율이 높은 점을 감안하면 네이버후드 정보전달 체계에 대한 논의가 필요한 것으로 보인다. 특히 네이버후드에서 대체로 전업주부들의 참여활동이 활발한데 비해 전업주부의 34.8%가 무슨 모임이 있는지 모른다고 응답해 정보부재가 네이버후드의 사회적 관계망 구축에 장애요소로 작동하고 있음을 보여준다.



문) 귀하가 동네 내의 모임 등에 참여하지 않게 되는 가장 큰 이유는 무엇입니까? (n=700)

그림. 이웃모임 불참여 이유

표. 사례 대상지 모임 불참여 이유

(단위 : %)

	무슨 모임이 있는지 모른다	동네 모임에 참여할 수 있는 시간이 없다	동네 모임에 관심이 없다	우리 동네에는 동네모임이 없다	동네모임의 내용이나 형식이 내가 생각하는 것과 다르다
전체	28.0	25.9	22.4	11.0	10.6
공덕-아현동 일대	20.7	28.6	16.4	15.7	18.6
구로-가리봉동 일대	35.0	29.3	17.9	12.9	1.4
서초동 일대	41.4	26.4	17.1	3.6	10.0
왕십리-한양대 일대	12.1	28.6	37.9	7.9	12.1
혜화-이화동 일대	30.7	16.4	22.9	15.0	10.7

표. 직업별 모임 불참여 이유

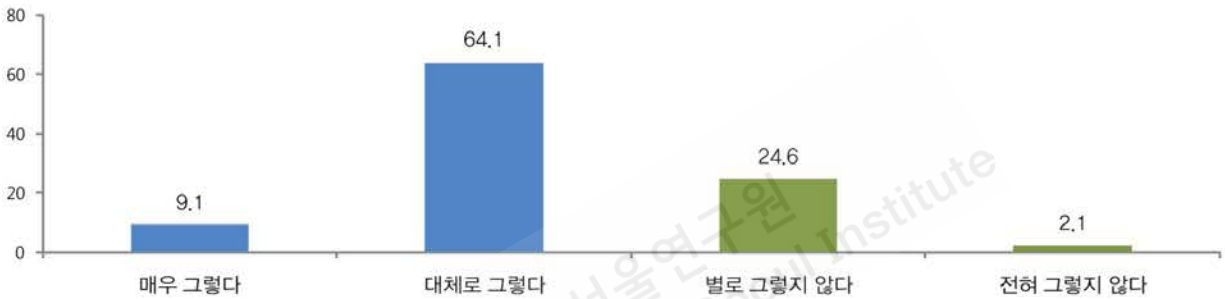
(단위 : %)

		무슨 모임이 있는지 모른다	동네 모임에 참여할 수 있는 시간이 없다	동네 모임에 관심이 없다	우리 동네에는 동네모임이 없다	동네모임의 내용이나 형식이 내가 생각하는 것과 다르다
전체		28.0	25.9	22.4	11.0	10.6
직업별	가정주부	34.8	19.8	18.8	8.9	15.0
	직장인	31.0	28.5	27.8	5.7	6.3
	자영업	18.6	40.7	15.9	13.1	9.0
	무직·기타	17.3	18.3	33.7	22.1	6.7

16.4. 대상지의 삶의 질과 어메니티

삶의 질과 어메니티의 연관성

자신들이 사는 네이버후드에서 길을 걷다 아는 사람을 만나는 것은 삶의 질을 높이는 기본적인 요소 중 하나이다. 주민들을 대상으로 길을 걷다 인사를 나눌 수 있는 이웃을 자주 만나는 지에 대해 조사한 결과, '그렇다'(매우+대체로)는 응답이 73.3%로 '그렇지 않다'(전혀+별로)는 의견(26.7%)보다 3배 가까이 높게 나타났다. 대부분의 지역에서 '그렇다'는 긍정 의견이 높게 나타난 가운데, 특히 공덕-아현동 일대의 응답자에게서는 긍정 응답(83.6%)이 가장 높게 나타났고, 구로-가리봉동 일대의 경우 긍정 응답(64.3%)이 비교적 낮게 나타났다.



문) 귀하께서는 동네에서 길을 걷다가 인사를 나눌 수 있는 이웃사람들을 자주 만나는 편이신가요? (n=700)

그림. 길에서 이웃을 만나는 경우

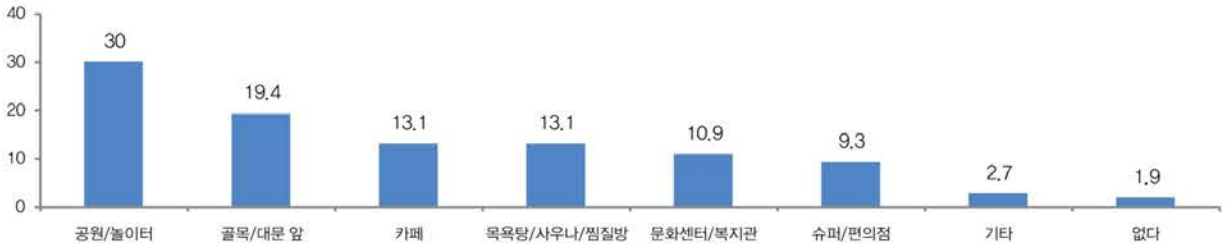
표. 사례 대상지의 길에서 이웃과 만남 여부

(단위 : %)

	그렇다	그렇지 않다
전체	73.3	26.7
공덕-아현동 일대	83.6	16.4
구로-가리봉동 일대	64.3	35.7
서초동 일대	74.3	25.7
왕십리-한양대 일대	75.7	24.3
혜화-이화동 일대	68.6	31.4

이러한 사람들의 인적 요소 이외에 네이버후드 내 쉴 곳이 많은 것 또한 일상생활의 질을 높이는 한 요소이다. 대상지 주민들은 네이버후드 내 휴식·여가 장소로 '공원·놀이터'(30.0%)를 가장 많이 꼽았으며, 다음으로 '골목·대문 앞'(19.4%), '카페'(13.1%), '목욕탕·사우나·찜질방'(13.1%), '문화센터·복지관'(10.9%), '슈퍼·편의점 앞'(9.3%)의 순서로 나타났다.[4)]

4) 동네 내에서 이웃과 즐겨 찾는 장소 역시 동네 내 휴식과 여가 장소와 거의 유사한 비율을 나타내고 있다.



문) 귀하께서는 집을 제외한 동네 내에서 휴식 및 여가는 주로 어디에서 보내십니까? (n=700)

그림. 동네 내 휴식 및 여가장소

대상지별 분석결과, 공덕-아현동 일대(38.6%), 혜화-이화동 일대(37.1%), 서초동 일대(26.4%)는 '공원·놀이터'를 꼽은 의견이 많았고, 왕십리-한양대 일대는 '카페'(27.9%)와 '공원·놀이터'(27.1%)를 꼽은 의견이 비슷한 수준을 보였다. 한편 구로-가리봉동 일대의 경우 '골목·대문 앞'이 33.6%로 가장 높았다.

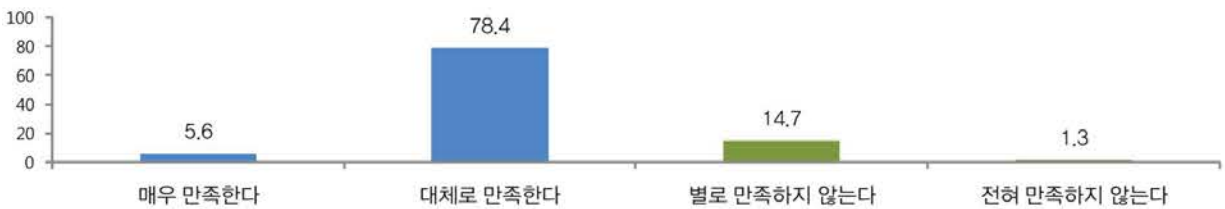
표. 사례 대상지 동네 내 휴식 및 여가장소

(단위 : %)

	공원·놀이터	골목·대문 앞	카페	목욕탕·사우나·찜질방
전체	30.0	19.4	13.1	13.1
공덕-아현동 일대	38.6	11.4	3.6	11.4
구로-가리봉동 일대	20.7	33.6	1.4	22.1
서초동 일대	26.4	14.3	20.0	8.6
왕십리-한양대 일대	27.1	19.3	27.9	14.3
혜화-이화동 일대	37.1	18.6	12.9	9.3

네이버후드 만족도

네이버후드에 대한 만족도를 조사한 결과, 응답자 10명 중 8명이 '만족한다'(매우+대체로)는 의견(84.0%)을 보였으며, '만족하지 않는다'(전혀+별로)는 의견은 16.0%에 불과했다. 대상지별 분석결과, 모든 지역에서 '만족한다'는 의견이 매우 높게 나타난 가운데 5개 대상지 중 혜화-이화동 일대(90.0%), 왕십리-한양대 일대(90.7%), 서초동 일대(93.6%)는 만족도가 90% 이상으로 매우 높았다.



문) 귀하께서는 살고 있는 동네에 어느 정도 만족하십니까? (n=700)

그림. 동네 만족도

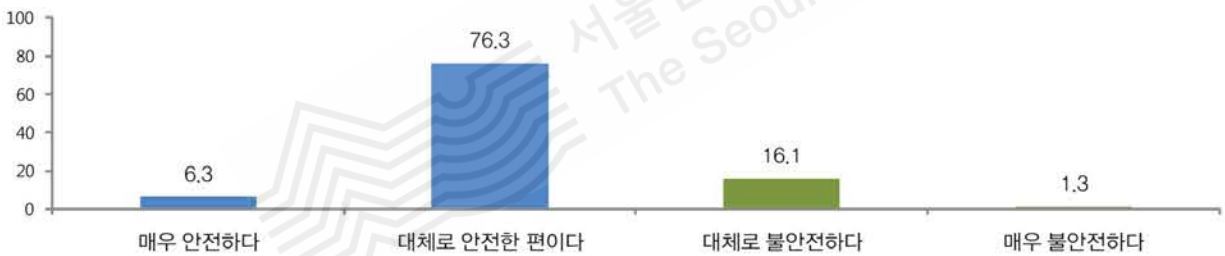
표. 사례 대상지 네이버후드 만족도

(단위 : %)

	만족한다	만족하지 않는다
전체	84.0	16.0
공덕-아현동 일대	74.3	25.7
구로-가리봉동 일대	71.4	28.6
서초동 일대	93.6	6.4
왕십리-한양대 일대	90.7	9.3
혜화-이화동 일대	90.0	10.0

네이버후드 안전도

네이버후드의 생활의 질을 결정하는 요소에서 거주공간 안전도는 가장 중요한 항목이다. 대상지의 동네 안전도에 대해 조사한 결과, '안전하다'(매우+대체로)는 의견이 82.6%로 '불안전하다'(매우+대체로)는 의견(17.4%)보다 매우 높게 나타났다. 모든 대상지에서 '안전하다'는 의견이 매우 높게 나타난 가운데 5개 대상지 중 특히 왕십리-한양대 일대와 서초동 일대에서 '안전하다'는 응답이 95.0%로 특히 높았다. 반면 구로-가리봉동 일대는 '불안전하다'는 응답이 32.1%로 타 지역에 비해 안전도가 취약한 것을 알 수 있다.



문) 귀하께서는 살고 있는 동네가 어느 정도 안전하다고 생각하십니까? (n=700)

그림. 네이버후드 안전도

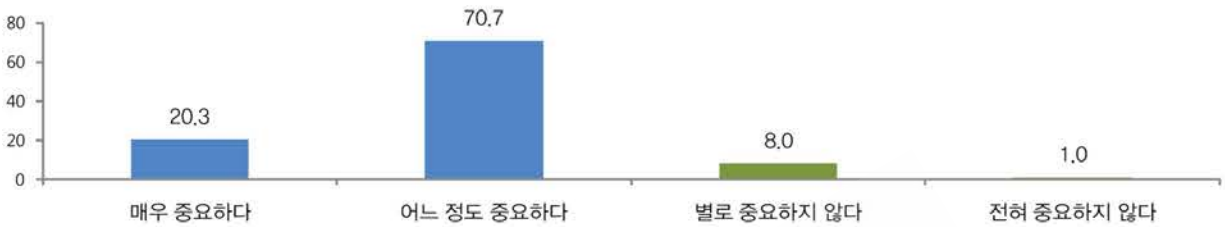
표. 사례 대상지 네이버후드 안전도

(단위 : %)

	안전하다	불안전하다
전체	82.6	17.4
공덕-아현동 일대	77.9	22.1
구로-가리봉동 일대	67.9	32.1
서초동 일대	95.0	5.0
왕십리-한양대 일대	95.0	5.0
혜화-이화동 일대	77.1	22.9

네이버후드의 어메니티 제고 요소들

주민의 일상적 삶의 질을 결정하는데 네이버후드의 질이 얼마나 중요한 영향을 미치고 있는지를 파악하는 것은 중요하다. 90%의 응답자가 '중요하다'(매우+어느 정도)고 응답하여 대부분의 주민이 중요성을 인지하고 있는 것으로 나타났다. 대상지별로 보면, 왕십리-한양대 일대(97.9%), 서초동 일대(96.4%), 혜화-이화동 일대(95.7%)가 매우 높은 반면 공덕-아현동 일대(19.3%)와 구로-가리봉동 일대(15.7%)는 '중요하지 않다'는 응답이 더 우세하다.



문) 전반적인 삶의 질을 결정할 때 귀하께서 사는 동네의 질이 얼마나 중요하다고 생각하십니까? (n=700)

그림. 동네 질의 중요성

표. 사례 대상지 동네 질의 중요성

(단위 : %)

	중요하다	중요하지 않다
전체	91.0	9.0
구로-가리봉동 일대	84.3	15.7
공덕-아현동 일대	80.7	19.3
혜화-이화동 일대	95.7	4.3
왕십리-한양대 일대	97.9	2.1
서초동 일대	96.4	3.6

이렇듯 전반적인 삶의 질에서 네이버후드가 차지하는 비중이 높은 만큼, 네이버후드에 아는 사람이 많은 것은 주민의 네이버후드 만족도를 높이고 있음을 알 수 있다. 즉, 네이버후드에 아는 사람이 많은 사람들이 네이버후드 만족도가 상대적으로 높으며, 아는 사람이 적을수록 만족도가 낮다. 따라서 네이버후드 주민의 아는 정도와 네이버후드 만족도는 상관관계가 높다고 할 수 있다.

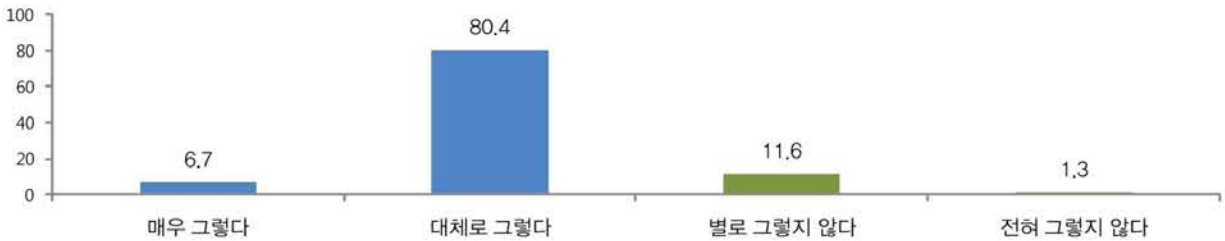
표. 동네 사람들 인식도와 동네 만족도 상관관계

(단위 : %)

	매우 만족	대체로 만족	별로 불만족	전혀 불만족	전체
아는사람 많다	10.9	68.8	18.8	1.6	100.0
대체로 많다	5.8	84.6	8.5	1.1	100.0
별로 없다	3.5	68.0	26.7	1.7	100.0
전혀 없다	-	53.3	46.7	-	100.0

서울연구원 The Seoul Institute

따라서 주민은 기회가 있다면 이웃과 더 좋은 관계를 갖길 원하고 있으며, 실제로도 응답자 10명 중 8~9명(87.1%)이 그러길 희망하는 것으로 나타났다. 모든 대상지에서 '그렇다'는 응답이 우세하며, 구로-가리봉동 일대는 '그렇지 않다'(21.4%)는 응답비율이 다른 대상지에 비해 상대적으로 높은 것이 특징적이다.



문) 귀하께서는 만약 기회가 있다면 이웃과 더 좋은 관계를 갖기를 원하십니까? (n=700)

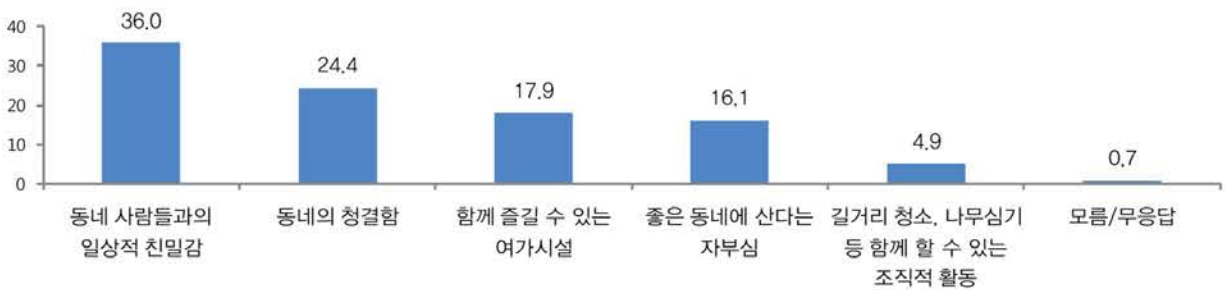
그림. 이웃과의 관계 발전

표. 사례 대상지 이웃과의 관계 발전

(단위 : %)

	그렇다	그렇지 않다
전체	87.1	12.9
구로-가리봉동 일대	78.6	21.4
공덕-아현동 일대	89.3	10.7
혜화-이화동 일대	90.0	10.0
왕십리-한양대 일대	89.3	10.7
서초동 일대	88.6	11.4

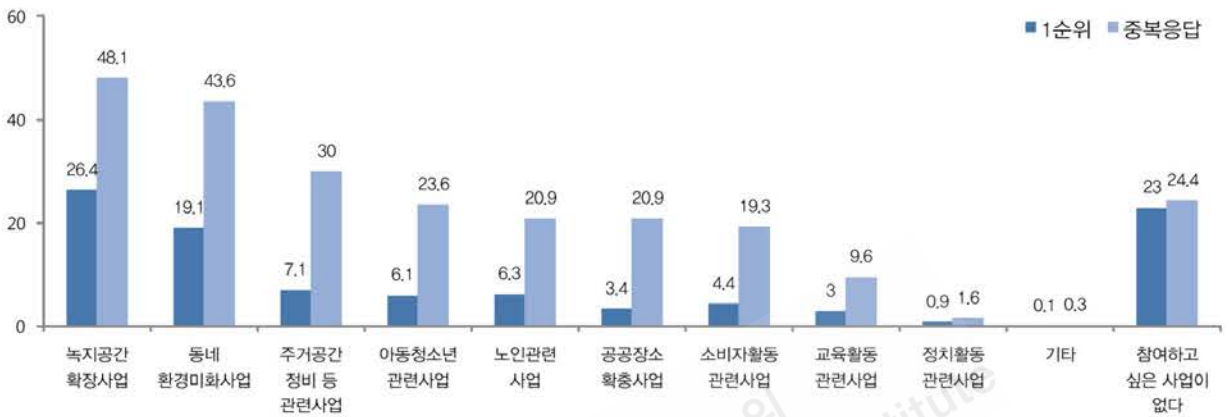
네이버후드에서 좋은 이웃과 더불어 살기 위해 가장 중요한 요인은 주민과의 일상적 친밀감으로 파악된다. 응답자 10명 중 4명 정도는 주민과의 일상적 친밀감이 네이버후드에서 즐겁게 살기 위한 가장 중요한 요인이라고 말했으며, 네이버후드의 깨끗함이나 청결감 같은 환경관리 요소가 24%를 구성하여 두 번째 중요한 요인으로 나타난다.



문) 귀하께서 사는 동네에서 같은 동네 거주민들과 함께 즐겁게 살기 위해서 다음 중 가장 중요하다고 생각하시는 것은 무엇입니까? (n=700)

그림. 이웃과의 관계 증진을 위해 중요하다고 생각하는 것

주민은 자신이 사는 공간인 네이버후드가 자연친화적이고, 깨끗하고 청결한, 그리고 사람들이 더불어 돌봐주며 사는 장소이기를 원한다. 참여하고 싶은 네이버후드 관련사업으로는 '동네공원 만들기 등 녹지공간 확장 사업'(48.1%)과 '동네 환경미화 사업'(43.6%)이 40%대로 가장 높았으며, 다음으로 '주거공간 정비 등 관련 사업'(30.0%), '아동 청소년 관련 사업'(23.6%), '노인 관련 사업'(20.9%), '공공장소 확충사업'(20.9%) 등의 순서로 나타난다.



문) 아래 보기는 많은 동네에서 동네를 중심으로 하고 있는 사업들입니다. 귀하께서는 아래 여러 사업 중 가장 참여하고 싶은 사업이 있는지요? 보기에서 하고싶은 순서대로 3개만 골라 주십시오. (n=700)

그림. 참여하고 싶은 사업

각 대상지에 대한 네이버후드의 사회문화적 프로파일은 네이버후드 현황과 네이버후드의 질을 높일 수 있는 여러 방안들에 대한 주민의 생각을 분석한 것이다. 대상지별로 주민의 사회경제적 지위도 상이하고 이웃과의 상호작용이나 관계망에서도 다양한 차이를 발견할 수 있다. 이러한 차이점과 함께 공통적으로 발견되는 점은 네이버후드의 질, 함께 사는 사람들과의 관계, 네이버후드에의 참여 등이 주민의 삶의 질에 많은 영향을 미친다고 인식하고 있다는 사실이다. 이러한 점을 고려할 때 네이버후드 단위의 다양한 행사, 주민으로 이뤄지는 모임들, 네이버후드를 중심으로 한 활동 등을 활성화할 필요가 있다. 네이버후드의 정체성은 사회경제적인 계층적 속성에 많은 영향을 받기는 하지만 그러한 계층적 요인만으로 전적으로 설명할 수 있는 것은 아니다. 주민의 다양한 활동을 통해 기존의 정체성이 변화되기 때문이다.

17. 상관관계 분석

17.1.상관분석을 위한 변수 설정

도면 분석, 현장조사 자료 분석, 면접조사 결과 분석의 내용에 기초하여 복수의 변수 간에 어떠한 선형적 관계가 상관분석을 통해 파악하고자 한다. 상관분석은 크게 네이버후드 인지영역과 시설이용 행태 변수 간 상관관계 분석, 주민의 사회적 특성과 네이버후드의 물리적 특성 간 상관관계 분석으로 구성된다.

첫째, 네이버후드 인지영역과 시설이용 행태 변수 간 상관관계는 다음과 같이 분석한다.

① 네이버후드 인지영역 유형 - 시설이용 행태 유형

② 네이버후드 인지영역 인식 - 생활편의시설 이용

③ 네이버후드 인지영역 유형 + 이웃인식 - 생활편의시설 이용

④ 생활편의시설 - 거주지 거리

둘째, 주민의 사회적 특성과 네이버후드의 물리적 특성 간 상관관계는 다음과 같이 분석한다.

① 대상지별 주거유형 - 네이버후드 인지영역 유형

② 주거유형 - 시설이용 행태 유형

③ 가구소득 - 네이버후드 인지영역 유형

④ 가구소득 - 시설이용 행태 유형

⑤ 이웃모임의 공간범위 - 네이버후드 인지영역 유형

서울연구원 The Seoul Institute

17.2. 네이버후드 인지영역과 시설이용 행태 상관분석

네이버후드 인지영역과 시설이용 행태의 유형적 상관관계

네이버후드 인지영역 유형과 시설이용 행태 유형 간 상관분석은 네이버후드 인지영역의 네 가지 유형인 군집형, 확산형, 확장형, 단일형과 시설이용 행태의 네 가지 유형인 가로형, 근거리형, 원거리형, 혼합형이 어떠한 관련성을 갖는지를 살펴보는 것이다.

분석을 종합하면, 군집형은 가로형과 관련성이 높으며, 확산형은 가로형과 관련성이 가장 높으면서 모든 네이버후드 인지영역 유형 중 원거리형과 혼합형과의 관련성이 유사한 수준으로 가장 높은 것이 특징적이다. 확장형은 근거리형과 가로형이 유사한 수준으로 관련성이 높으며 모든 네이버후드 인지영역 유형 중 혼합형의 비중이 가장 높은 것이 특징적이다. 단일형은 모든 네이버후드 인지영역 유형 중 가로형과 관련성이 가장 높고 원거리형 및 혼합형과 관련성이 가장 낮은 것이 특징적이다.

다양한 형태를 가지는 군집형의 경우 네이버후드로 선택된 소블록의 개수와 시설이용 행태 유형 간 관련성을 살펴보면, 소블록 개수가 증가할수록 가로형, 원거리형, 혼합형의 비율이 높아지고 근거리형의 비율은 낮아진다.

관찰결과, 네이버후드 인지영역 유형과 시설이용 행태 유형은 공간의 규모 및 특성과 행태 패턴 간 관련성이 있다고 할 수 있다.

표. 네이버후드 인지영역 유형과 시설이용 행태 유형

(단위 : 명, %)

		Ⅰ. 가로형		Ⅱ. 근거리형		Ⅲ. 원거리형		Ⅳ. 혼합형		무응답		계
A. 군집형		240	51.3	138	29.5	30	6.4	58	12.4	2	0.4	468
	A1	36	42.9	31	36.9	7	8.3	8	9.5	2	2.4	84
	A2	94	48.5	64	33.0	14	7.2	22	11.3	0	0.0	194
	A3	47	49.5	30	31.6	3	3.2	15	15.8	0	0.0	95
	A4	63	66.3	13	13.7	6	6.3	13	13.7	0	0.0	95
B. 확산형		35	34.7	33	32.7	16	15.8	17	16.8	0	0.0	101
C. 확장형		38	34.9	41	37.6	10	9.2	20	18.3	0	0.0	109
D. 단일형		12	54.5	7	31.8	1	4.5	1	4.5	1	4.5	22
계		325	46.4	219	31.3	57	8.1	96	13.7	3	0.4	700

서울연구원 The Seoul Institute

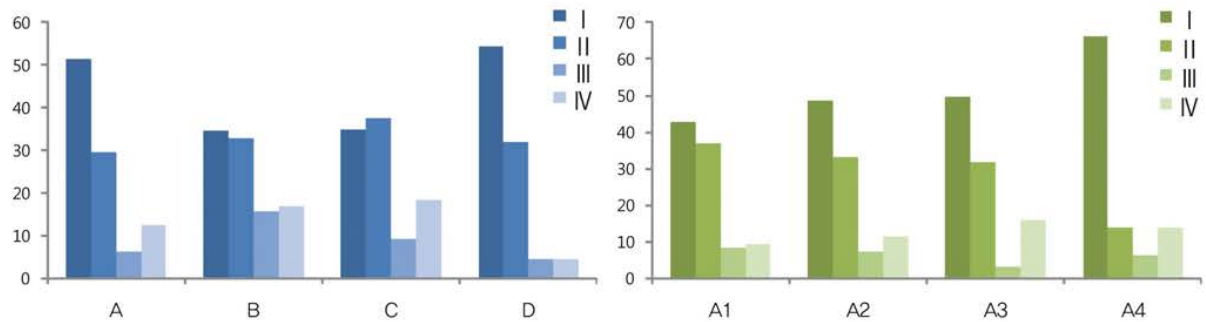


그림. 네이버후드 인지영역 유형과 시설이용 행태 유형

네이버후드 인지영역과 이용시설 분포

네이버후드 인지영역과 이용시설 분포의 상관관계를 분석하기 위해 주민이 자주 이용하는 시설의 종류를 살펴보았다. 주민의 일주일 평균 생활편의시설 이용 횟수를 살펴본 결과, 일주일에 1회 이상 이용하는 시설이 전체 응답의 50% 이상을 차지하는 시설은 슈퍼·반찬가게, 동네 상가이며, 다음으로는 동네 음식점, 공원, 목욕탕·사우나·찜질방, 종교시설, 놀이터의 순서이다. 한 달에 1~2회 이용이 많은 시설은 미장원, 목욕탕·사우나·찜질방, 공원이며, 거의 가지 않는다는 응답이 가장 많은 시설은 주민센터, 종교시설, 복지관·문화센터, 서점, 체육시설, 놀이터이다.

슈퍼·반찬가게, 동네상가, 미장원의 경우 대상지별 이용 횟수의 차이가 크지 않으나, 공원과 서점의 경우 구로-가리봉동 일대, 공덕-아현동 일대는 낮고 혜화-이화동 일대, 왕십리-한양대 일대, 서초동 일대는 높다. 한편 구로-가리봉동 일대의 경우 복지관·문화센터, 체육시설, 종교시설 이용에 대해 '거의 가지 않는다' 는 응답이 다른 대상지에 비해 매우 높게 나타난다.

표. 생활편의시설 일주일 평균 이용

(단위 : 명, %)

	거의 매일 간다		1주일에 2~3회		1주일에 1회		1달에 1~2회		거의 가지 않는다		모름·무응답	
슈퍼·반찬가게	106	15.1	254	36.3	196	28.0	90	12.9	54	7.7	0	0.0
공원	53	7.6	57	8.1	127	18.1	320	45.7	143	20.4	0	0.0
서점	4	0.6	11	1.6	41	5.9	241	34.4	402	57.4	1	0.1
주민센터	9	1.3	17	2.4	26	3.7	215	30.7	433	61.9	0	0.0
동네 상가	50	7.1	161	23.0	183	26.1	233	33.3	73	10.4	0	0.0
미장원	21	3.0	5	0.7	18	2.6	546	78.0	109	15.6	1	0.1
동네 음식점	19	2.7	102	14.6	210	30.0	275	39.3	94	13.4	0	0.0
복지관·문화센터	8	1.1	21	3.0	56	8.0	196	28.0	419	59.9	0	0.0
체육시설	28	4.0	30	4.3	72	10.3	226	32.3	343	49.0	1	0.1
목욕탕·사우나·찜질방	18	2.6	44	6.3	163	23.3	390	55.7	85	12.1	0	0.0
종교시설	16	2.3	69	9.9	91	13.0	98	14.0	425	60.7	0	0.0
놀이터	27	3.9	39	5.6	101	14.4	243	34.7	289	41.3	1	0.1

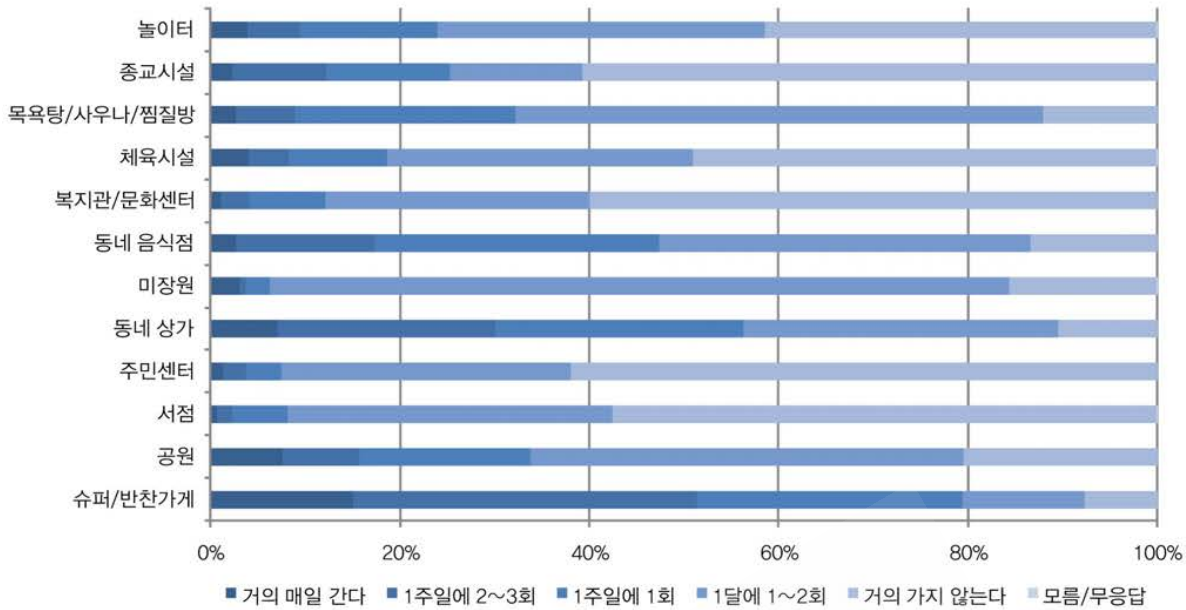


그림. 생활편의시설 일주일 평균 이용

네이버후드 영역 인식 범위 내 생활편의시설 이용

네이버후드 인지영역과 이용시설의 공간적 일치 여부를 통해 네이버후드 인지영역의 범위와 생활편의시설 이용 범위 간 관련성을 분석하고 어떠한 시설이 네이버후드 인지영역과 가장 밀접한 관련성을 가지는지 분석한다. 분석 결과, 자신의 네이버후드로 인지하는 공간적 영역 내에서 이용빈도가 높은 시설은 슈퍼마켓, 세탁소, 약국이다. 이 중 슈퍼마켓이 57.1%로 이용빈도가 가장 높고 세탁소 55.6%, 약국 51.8%의 순서로 모두 50%를 상회한다.

그다음은 편의점(45.3%), 어린이집 · 유치원(43.0%), 놀이터 · 공원 · 체육시설(39.2%), 카페(35.1%), 문화센터 · 복지관(30.2%), 경로당(29.6%), 대형할인매장 · 재래시장(13.9%)의 순서로 나타난다. 카페가 문화센터나 복지관보다 높은 이용빈도를 나타내는 점은 최근의 라이프스타일을 보여주는 것이라고 할 수 있다. 대형할인매장과 재래시장은 대상지별로 차이가 있지만 대체로 슈퍼마켓이나 세탁소 등에 비해 개수가 적기 때문에 이용빈도가 낮게 나타났다.

분석 결과, 생활편의시설은 시설의 종류에 따라 네이버후드 인지영역과 공간적 관련성을 가지며, 네이버후드 인지영역 내 이용률이 평균적으로 높은 시설이 아닌 경우 대상지별 이용빈도의 편차가 크게 나타나는 것도 특징적이다. 이는 생활편의시설 이용횟수와도 관련성이 있다. 네이버후드 인지영역 내에서 이용률이 가장 높은 슈퍼마켓의 이용횟수가 가장 많고, 거의 가지 않는다는 응답이 많은 놀이터 · 공원 · 체육시설, 문화센터 · 복지관이 네이버후드 인지영역 내 이용률이 낮게 나타난다.

표. 네이버후드 인지영역 내 생활편의시설 이용

(단위 : 명, %)

	슈퍼마켓			편의점			대형할인매장·재래시장			세탁소			약국		
	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%
공덕-아현동 일대	136	72	52.9	106	49	46.2	136	35	25.7	130	84	64.6	135	64	47.4
구로-가리봉동 일대	136	68	50.0	68	12	17.6	133	25	18.8	87	42	48.3	127	53	41.7
서초동 일대	139	82	59.0	138	60	43.5	132	0	0.0	136	68	50.0	130	57	43.8
왕십리-한양대 일대	121	83	68.6	63	38	60.3	132	24	18.2	81	66	81.5	87	54	62.1
혜화-이화동 일대	135	76	56.3	108	60	55.6	72	0	0.0	118	47	39.8	137	91	66.4
계	667	381	57.1	483	219	45.3	605	84	13.9	552	307	55.6	616	319	51.8

	문화센터·복지관			어린이집·유치원			경로당			놀이터·공원·체육시설			카페		
	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%
공덕-아현동 일대	132	39	29.5	109	52	47.7	89	40	44.9	120	58	48.3	82	22	26.8
구로-가리봉동 일대	81	5	6.2	53	20	37.7	50	10	20.0	121	42	34.7	77	20	26.0
서초동 일대	139	47	33.8	119	39	32.8	110	16	14.5	138	44	31.9	131	47	35.9
왕십리-한양대 일대	72	27	37.5	42	27	64.3	39	27	69.2	120	50	41.7	57	22	38.6
혜화-이화동 일대	89	37	41.6	51	23	45.1	50	7	14.0	136	55	40.4	86	41	47.7
계	513	155	30.2	374	161	43.0	338	100	29.6	635	249	39.2	433	152	35.1

이용 : 시설이용 여부 응답자수

영역 내 : 응답자가 표시한 시설이 네이버후드 인지영역이라고 응답한 블록 내에 포함된 경우의 응답자수

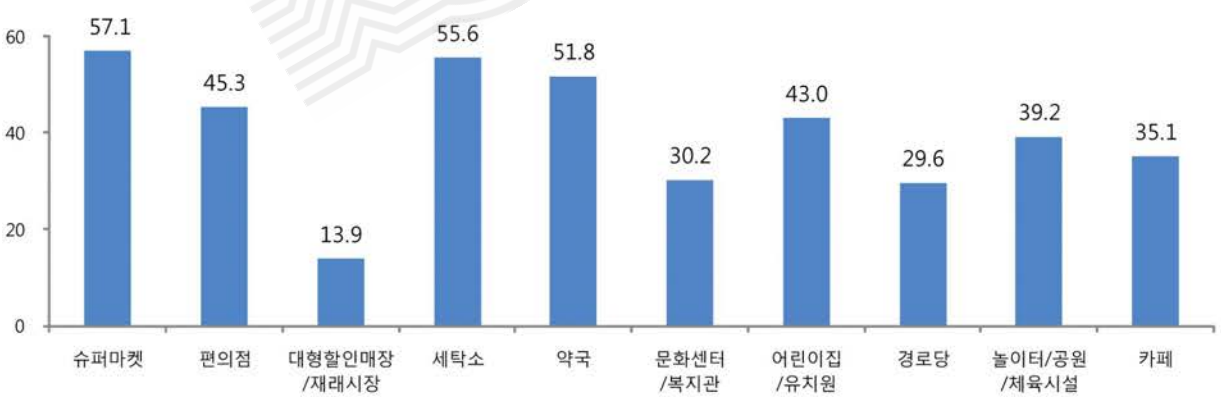


그림. 네이버후드 인지영역 내 생활편의시설 이용률

네이버후드 인지영역 유형과 영역 내 이용시설 분포

네이버후드 인지영역 유형과 네이버후드 인지영역 내 이용시설의 분포패턴 간 관련성을 분석한 결과[5], 모든 유형에서 영역 내 이용률이 50% 이상인 시설은 세탁소와 약국이며, 군집형, 확산형, 확장형의 경우에 50% 이상인 시설은 슈퍼마켓, 세탁소, 약국이다. 유형 간 편차가 가장 작은 시설은 약국이며 이외 시설은 모두 이용패턴의 편차가 크다. 군집형, 확산형, 확장형보다 단일형에서 이용률이 높은 시설은 세탁소, 놀이터·공원·체육시설, 카페로 아파트 단지 및 주상복합 주민의 생활편의시설 이용패턴의 특징을 알 수 있다.

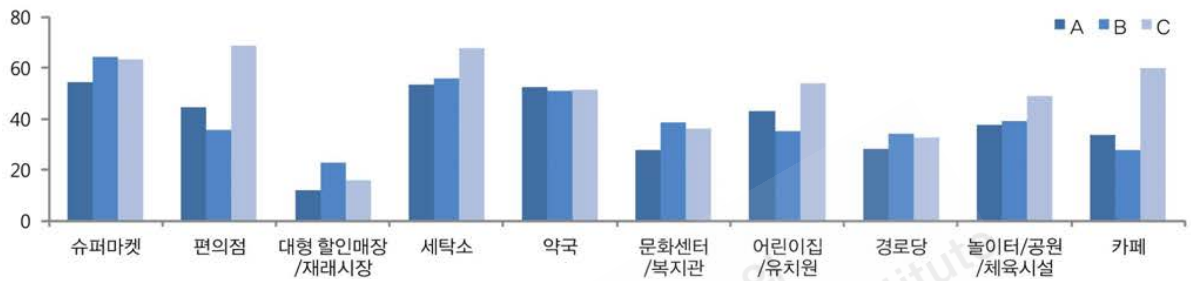


그림. 네이버후드 인지영역 유형별 영역 내 시설 이용률

이 중 슈퍼마켓은 군집형, 확산형, 확장형의 경우 50% 이상이 영역 내 시설을 이용하고 있는데 단일형의 경우는 10%로 영역 내 이용률이 낮다. 이를 볼 때 단일형의 경우는 생활편의와 밀접한 시설이 네이버후드 인지영역을 형성하는데 비교적 영향을 적게 미치는 것을 알 수 있다. 이에 비해 세탁소의 경우 모든 유형에서 50% 이상의 영역 내 이용률을 보이면서 특히 단일형의 경우 카페와 함께 가장 높은 영역 내 이용률인 75%를 구성하고 있다[6]. 대형할인매장과 재래시장과 같이 시설의 성격상 네이버후드 인지영역 이내에 포함되는 경우가 드문 시설을 제외하고 응답자의 25% 이상이 영역 내 시설을 이용하고 있다.

표. 네이버후드 인지영역 유형별 영역 내 이용시설 분포

(단위 : 명, %)

	슈퍼마켓			편의점			대형할인매장 ·재래시장			세탁소			약국		
	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%
군집형	427	232	54.3	330	147	44.5	411	49	11.9	378	202	53.4	419	219	52.3
확산형	87	56	64.4	59	21	35.6	88	20	22.7	82	46	56.1	86	44	51.2
확장형	103	65	63.1	74	51	68.9	94	15	16.0	84	57	67.9	95	49	51.6
단일형	20	2	10.0	3	1	33.3	4	0	0.0	4	3	75.0	2	1	50.0

5) 유형 D의 경우 시설 이용자 빈도수가 매우 작아서 분석에서 제외한다.
6) 이외의 시설은 슈퍼마켓, 세탁소, 약국과 같이 대상지의 블록에 동일하게 분포하는 시설이 아니므로 네이버후드 인지영역 유형별로 비교해 보았을 때 유의미한 결론을 도출하기 어려운 한계가 있다.

표 계속

	문화센터·복지관			어린이집·유치원			경로당			놀이터·공원·체육시설			카페		
	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%	이용	영역내	%
군집형	357	99	27.7	259	112	43.2	239	68	28.5	430	162	37.7	303	102	33.7
확산형	72	28	38.9	48	17	35.4	35	12	34.3	84	33	39.3	50	14	28.0
확장형	66	24	36.4	52	28	53.8	52	17	32.7	100	49	49.0	62	37	59.7
단일형	2	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0	2	1	50.0	4	3	75.0

이용시설과 거주지 간 거리

주민들이 자주 이용하는 생활편의시설과 거주지 간의 적절한 거리가 어느 정도인지를 파악하기 위해 최대 보행시간을 조사한 결과, 응답자의 절반 이상이 '10분'(51.4%)을 들었고 그다음은 '5분'(20.6%)으로 '10분 이내'를 적절하다고 보는 응답이 70% 이상이다. 이는 분석된 네이버후드 인지영역의 평균 범위인 3분 보행거리보다 크며, 생활편의를 위한 시설이용의 공간적 범위는 네이버후드 인지영역보다 큰 것을 의미한다.

대상지별 분석결과, 왕십리-한양대 일대, 서초동 일대, 혜화-이화동 일대의 경우 '10분'이라는 응답이 각각 70.0%, 64.3%, 53.6%이며, 공덕-아현동 일대는 '5분'이라는 응답이 55.7%로 높다. 이는 공덕-아현동 일대에 구릉지가 넓게 분포하여 주민들의 보행을 어렵게 하는 것과 관련있다. 한편 구로-가리봉동 일대는 '20분'이라는 응답이 36.4%로 가장 높아서 다른 대상지에 비해 생활편의시설 이용을 위한 보행시간이 가장 긴 것이 특징적이다.

주거유형별 분석결과도 대부분의 유형에서 '10분'이라는 응답이 가장 많고 주상복합만 '5분'(53.3%)이라는 응답이 가장 많다. 이는 건물단위로 생활편의시설이 집적되어 있는 경우 주민들의 이동거리가 제한되는 것으로 볼 수 있다.

보행 이외의 교통수단에 의한 생활편의시설과 거주지 간 적절한 거리의 경우 응답자의 42.9%가 '10분'을 들었고 '5분'은 27.9%로, 전체에서 70% 이상이 '10분 이내'를 적절하다고 보고 있다. 이는 교통수단을 이용한 거리와 도보를 이용한 거리가 유사함을 의미한다.

대상지별 분석결과, 공덕-아현동 일대, 혜화-이화동 일대, 왕십리-한양대 일대의 경우 '10분'이라는 응답이 각각 56.4%, 54.3%, 45.7%이며, 서초동 일대는 '5분'이라는 응답이 50.7%, 구로-가리봉동 일대는 '30분'이 30.0%로 최대 보행시간의 경우와 유사한 패턴을 보이고 있음을 알 수 있다.

주거유형별 분석결과도 대부분의 유형에서 '10분'이라는 응답이 가장 많고 다만 고급주택단지의 경우 '15분'(35.3%)이라는 응답이 가장 많다.

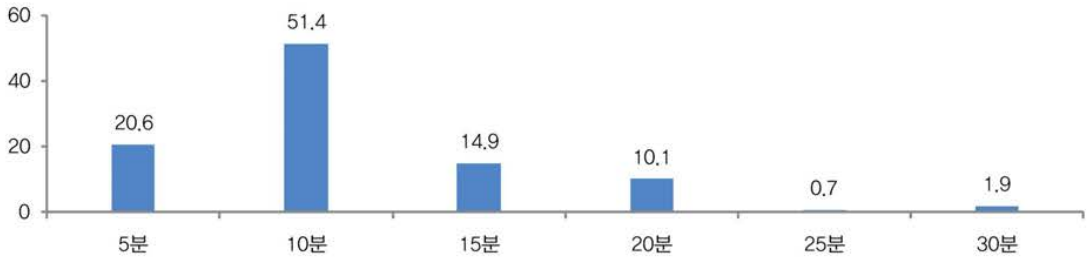


그림. 도보 최대 보행시간

표. 사례 대상지 도보 최대 보행시간

(단위 : 명, %)

	5분		10분		15분		20분		25분		30분	
전체	144	20.6	360	51.4	104	14.9	71	10.1	5	0.7	13	1.9
공덕-아현동 일대	390	55.7	255	36.4	30	4.3	15	2.1	0	0	0	0
구로-가리봉동 일대	30	4.3	230	32.9	105	15.0	255	36.4	15	2.1	60	8.6
서초동 일대	195	27.9	450	64.3	30	4.3	20	2.9	0	0	5	0.7
왕십리-한양대 일대	25	3.6	490	70.0	160	22.9	25	3.6	0	0	0	0
혜화-이화동 일대	80	11.4	375	53.6	195	27.9	40	5.7	10	1.4	0	0

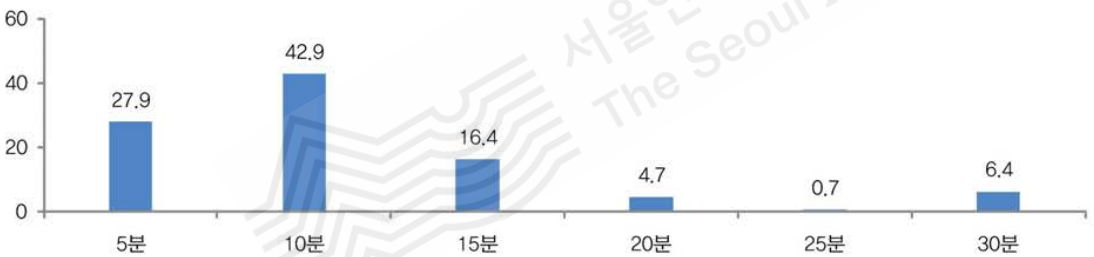


그림. 교통수단 최대시간(편도)

표. 사례 대상지 교통수단 최대시간(편도)

(단위 : 명, %)

	5분		10분		15분		20분		25분		30분	
전체	195	27.9	300	42.9	115	16.4	33	4.7	5	0.7	45	6.4
공덕-아현동 일대	235	33.6	395	56.4	40	5.7	10	1.4	0	0	5	0.7
구로-가리봉동 일대	135	19.3	140	20	90	12.9	85	12.1	20	2.9	210	30.0
서초동 일대	355	50.7	265	37.9	60	8.6	5	0.7	5	0.7	10	1.4
왕십리-한양대 일대	60	8.6	320	45.7	260	37.1	60	8.6	0	0	0	0
혜화-이화동 일대	190	27.1	380	54.3	125	17.9	5	0.7	0	0	0	0

서울연구원 The Seoul Institute

17.3. 거주자의 사회적 특성과 네이버후드의 물리적 특성

조사된 주민의 성별, 연령, 거주기간, 국적, 신분, 가구유형, 주거유형, 직업, 학력, 가구 소득, 주택소유형태, 이웃관계, 사회적 참여현황, 삶의 질 인식, 네이버후드 만족도 및 안전도, 어메니티에 관한 사회적 특성과 분석된 네이버후드 인지영역 유형 및 시설이용 행태 유형 간 관련성을 분석한 결과, 네이버후드 인지영역 유형 및 시설이용 행태 유형과 관련성이 있는 변수는 가구유형과 주거유형이며 이외 분석변수와의 관련성은 낮게 나타났다. 이를 상관변수별로 자세히 살펴보면 다음과 같다.

성별과 네이버후드 인지영역 유형 간 관련성을 볼 때, 여성이 남성보다 군집형과 단일형에서 높은 비율을 보인다. 특히 군집형에서 소블록 선택 개수가 1개의 비율이 높고 4개 이상의 비율이 낮게 나타나 여성의 네이버후드 인지영역의 공간적 범위가 남성보다 작은 특징을 보여준다. 시설이용 행태 유형의 경우 여성이 남성보다 근거리형과 혼합형의 비율이 높고 원거리형의 비율이 낮아 비교적 거주지에서 근거리 내 시설이용을 선호하는 것으로 보인다. 따라서 네이버후드 인지영역과 시설이용 행태에 있어서 여성이 남성보다 거주지를 중심으로 한 활동범위에 제한이 있다고 할 수 있다.

연령과 네이버후드 인지영역 및 시설이용 행태 유형 간 관련성은 비교적 낮다. 그러나 30대 이상의 경우 연령이 많아질수록 군집형의 소블록 선택 개수가 4개 이상인 경우도 증가하는데 이는 20대의 특징과 상이함을 보여준다. 또한 거주기간과 시설이용 행태 유형과의 관련성은 낮으나, 네이버후드 인지영역 유형은 거주기간이 길수록 군집형의 비율이 높고 소블록 개수도 증가하며 확장형과 단일형의 비율은 낮다.

가구유형과의 관련성을 보면, 모든 가구유형에서 군집형이 우세하다. 독신의 경우 군집형이 우세하지만 모든 가구유형 중 가장 낮은 비중을 차지하며 이에 비해 근거리형과 원거리형은 모든 가구유형 중 가장 높은 비중을 차지한다. 부부단독가구와 부부+미혼자녀가구는 유형별 경향이 유사하게 군집형이 우세하며, 조부모+미혼손자녀가구는 군집형의 비중이 가장 높으면서 확장형이 없고 단독형이 모든 가구유형 중 가장 높은 비중을 보이는 것이 특징적이다. 특히 조부모+미혼손자녀가구의 경우 시설이용 행태가 가로형이 낮고 근거리형이 우세한 것은 다른 유형과 상이한 특징이다. 한편 3세대이상가구는 군집형이 우세하면서 확장형이 독신가구와 유사한 수준으로 우세한 것이 특징적이다.

주거유형과의 관련성을 보면, 모든 주거유형에서 군집형이 우세하며 네 가지 네이버후드 인지영역 유형에 대한 추세는 주상복합을 제외하고 유사하다. 공동주택인 연립, 아파트, 주상복합 가운데 연립과 아파트는 확장형의 비중이 10% 이하로 가장 낮은데 비해 주상복합은 40%로 매우 높은 것이 특징적이다. 다른 주거유형에 비해 독특한 주상복합의 상이함은 시설이용 행태 유형에도 적용되어 대부분의 주거유형은 가로형이 우세한데 주상복합은 근거리형과 혼합형이 우세한 특징을 보인다.

주택소유형태가 자가인지 전·월세인지의 여부, 응답자의 직업 여부, 가구소득의 수준은 네이버후드 인지영역과 시설이용 행태 유형이 상이하게 특징을 나타내는 관련성을 갖지 않는다. 학력의 경우 대학원 이상 졸업자는 네이버후드 인지영역 4가지 유형 모두에 각각 25%가 해당하고 시설이용 행태 유형도 가로형이 낮고 근거리형과 혼합형이 높은 특징을 보인다.

표. 거주자의 사회적 특성과 네이버후드의 물리적 특성

(단위 : %)

		네이버후드 인지영역 유형								시설이용 행태 유형			
		군집형					확산형	확장형	단일형	가로형	근거리형	원거리형	혼합형
		A1	A2	A3	A4	계							
전체		17.9	41.5	20.3	20.3	66.9	14.4	15.6	3.1	46.4	31.3	8.1	13.7
성별	남자	15.9	45.7	16.7	21.7	63.3	17.9	17.0	1.8	46.3	28.9	11.5	12.8
	여자	18.8	39.7	21.8	19.7	68.5	12.9	14.9	3.7	46.5	32.4	6.6	14.1
연령별	20대	14.7	44.1	23.5	17.6	50.0	29.4	19.1	1.5	47.1	25.0	14.7	13.2
	30대	23.3	41.9	23.3	11.6	72.3	9.2	16.0	2.5	42.0	38.7	7.6	10.9
	40대	23.2	46.4	17.6	12.8	71.0	12.5	13.1	3.4	44.3	33.5	10.2	11.4
	50대	14.3	37.4	24.2	24.2	61.9	15.0	18.4	4.8	51.0	26.5	6.8	15.0
	60대 이상	12.9	38.6	17.4	31.1	69.5	13.7	14.2	2.6	47.4	30.5	5.3	16.8
거주기간	1년~3년	23.7	40.2	20.6	15.5	60.6	13.8	21.3	4.4	48.8	33.1	3.1	13.1
	4년~10년	19.8	44.2	18.0	18.0	66.9	14.0	15.6	3.5	42.0	31.9	12.5	13.6
	11년~20년	16.8	42.1	25.3	15.8	69.3	14.6	13.1	2.9	52.6	25.5	8.0	13.9
	21년~30년	10.9	43.8	14.1	31.3	71.1	13.3	14.4	1.1	51.1	30.0	7.8	11.1
	31년 이상	10.0	27.5	27.5	35.0	71.4	19.6	7.1	1.8	37.5	39.3	3.6	19.6
국적	내국인	17.7	41.3	20.3	20.8	68.6	14.2	13.8	3.3	46.4	31.1	8.2	14.1
	외국인	26.7	46.7	20.0	6.7	37.5	17.5	45.0	0.0	47.5	35.0	7.5	7.5
신분	일반인	18.0	41.2	20.3	20.5	18.0	41.2	20.3	20.5	46.3	31.8	7.4	14.0
	대학생	16.7	45.8	20.8	16.7	16.7	45.8	20.8	16.7	48.1	25.0	17.3	9.6
가구유형	독신	14.0	42.0	26.0	18.0	48.5	20.4	28.2	2.9	48.5	31.1	6.8	11.7
	부부단독	20.4	51.0	14.3	14.3	71.5	10.9	13.9	3.6	49.6	24.8	6.6	19.0
	부부+미혼자녀	18.0	39.0	21.7	21.4	69.4	14.4	13.4	2.8	45.4	32.7	9.2	12.5
	조부모+미혼손자녀	28.6	28.6	14.3	28.6	77.8	11.1	0.0	11.1	22.2	66.7	11.1	0.0
	3세대이상	9.1	36.4	18.2	36.4	64.7	5.9	23.5	5.9	41.2	35.3	5.9	17.6
	기타	0.0	0.0	33.3	66.7	75.0	25.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0
	모름·무응답	25.0	50.0	0.0	25.0	80.0	20.0	0.0	0.0	60.0	40.0	0.0	0.0
주거유형	단독	18.4	43.9	19.3	18.4	63.7	14.5	16.8	5.0	52.5	30.9	9.9	16.0
	다세대·다가구·상가	17.5	42.1	26.2	14.3	64.9	14.9	19.1	0.5	51.0	32.5	6.2	9.3
	연립	16.3	38.4	18.6	26.7	77.5	12.6	8.1	1.8	45.0	33.3	9.9	11.7
	아파트	18.3	40.0	17.4	24.3	69.3	15.7	10.2	4.2	39.2	31.9	10.2	18.1
	주상복합	0.0	75.0	12.5	12.5	53.3	6.7	40.0	0.0	13.3	46.7	6.7	33.3
	기타	31.6	31.6	21.1	15.8	54.3	14.3	25.7	5.7	68.6	25.7	0.0	5.7

표 계속

(단위 : %)

		네이버후드 인지영역 유형								시설이용 행태 유형			
		군집형					확산형	확장형	단일형	가로형	근거리형	원거리형	혼합형
		A1	A2	A3	A4	계							
주택소유형태	자가	16.9	41.9	21.6	19.7	71.0	12.6	12.6	3.8	43.0	32.4	9.3	15.3
	전·월세	20.3	40.5	17.6	21.6	59.4	17.7	20.9	2.0	52.6	29.3	6.0	10.8
직업	가정주부	21.3	39.8	23.2	15.6	72.0	10.2	14.3	3.4	48.8	32.1	5.5	13.3
	직장인	18.1	44.7	22.3	14.9	59.5	17.7	21.5	1.3	48.1	32.3	10.8	8.9
	자영업	13.6	37.9	16.5	32.0	71.0	13.8	11.0	4.1	43.4	29.0	8.3	19.3
	무직·기타	13.3	48.3	13.3	25.0	57.7	22.1	16.3	3.8	41.3	30.8	11.5	14.4
학력	고졸이하	14.5	39.5	20.7	25.4	68.1	13.6	16.0	2.2	46.4	29.9	8.6	14.6
	전문대학	17.9	51.2	21.4	9.5	73.7	11.4	13.2	1.8	45.6	32.5	4.4	16.7
	4년제 대학	27.1	38.3	18.7	15.9	60.5	18.1	15.8	5.6	47.5	33.3	9.6	9.6
	대학원이상	0.0	100.0	0.0	0.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	50.0	0.0	25.0
가구소득	100만원 미만	13.3	36.7	13.3	36.7	66.7	15.6	15.6	2.2	48.9	31.1	6.7	13.3
	100~200만원 미만	15.8	31.6	15.8	36.8	57.6	16.2	22.2	4.0	52.5	29.3	3.0	13.1
	200~300만원 미만	16.7	41.7	18.1	23.6	75.0	8.3	14.6	2.1	53.1	27.1	6.3	12.5
	300~400만원 미만	18.7	41.6	22.3	17.5	72.5	9.6	14.8	3.1	45.0	32.8	5.7	16.6
	400~500만원 미만	15.5	50.0	22.6	11.9	58.3	21.5	16.0	4.2	43.8	32.6	16.7	6.9
	500만원 이상	27.5	35.3	25.5	11.8	68.0	17.3	12.0	2.7	41.3	33.3	9.3	16.0

대상지별 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형

대상지별로 물리적 환경이 상이하여 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형의 특성이 구성되므로 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형 간 상관관계는 대상지별로 관찰한다.

공덕-아현동 일대의 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형 및 시설이용 행태 유형 간 관련성은 전체 평균의 특성과 유사하며, 자세히 살펴보면 다음과 같다. 단독주택, 다세대·다가구주택은 군집형의 비중이 약 60%의 유사한 수준으로 높으면서 확산형과 확장형의 비중도 유사한 것이 특징적이다. 연립은 군집형의 비중이 95%로 가장 높고 이외 유형의 비중은 매우 낮거나 나타나지 않는다. 아파트의 경우도 군집형이 73%로 단독·다세대·다가구 주택보다 높게 나타난다. 주상복합은 군집형과 확장형이 유사한 수준으로 높게 나타나서 거주지를 중심으로 인지하는 패턴과 간선가로를 넘어 광범위하게 인지하는 패턴이 동일한 것이 특징적이다. 단일형의 경우 아파트만 해당되고 연립과 주상복합은 나타나지 않는 것도 특징적이다. 즉, 공덕-아현동 일대는 인지영역의 규모가 다른 대상지에 비해 넓은 편이며, 특히 군집형의 블록 개수가 많다. 이는 주민의 네이버후드 인지범위가 비교적 큰 것을 의미한다.

표. 공덕-아현동 일대 주거유형별 네이버후드 인지영역 유형

(단위 : 명, %)

	A										B		C		D		계
	1개		2개		3개		4개 이상		계								
단독	3	11.1	11	40.7	4	14.8	9	33.3	27	60.0	12	26.7	6	13.3	0	0	45
다세대·다가구	1	5.6	6	33.3	1	5.6	10	55.6	18	62.1	8	27.6	3	10.3	0	0	29
연립	3	15.0	6	30.0	4	20.0	7	35.0	20	95.2	1	4.8	0	0	0	0	21
아파트	4	18.2	6	27.3	2	9.1	10	45.5	22	73.3	3	10.0	3	10.0	1	3.3	30
주상복합	0	0.0	6	75.0	1	12.5	1	12.5	8	53.3	1	6.7	6	40.0	0	0	15
계	11	11.6	35	36.8	12	12.6	37	38.9	95	67.9	25	17.9	18	12.9	1	0.7	140

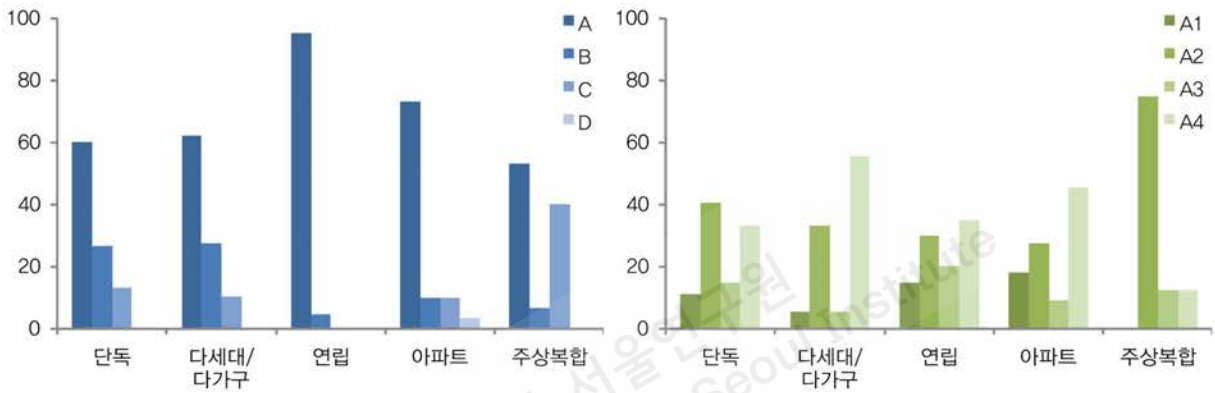


그림. 공덕-아현동 일대 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형별 응답자수

구로-가리봉동 일대의 특징은 전체적인 추세와 유사하다. 단독주택과 연립주택이 유사한 특징을 가지며, 다세대·다가구주택에서는 확장형이 32%로 모든 주거유형 중 가장 우세한 것이 특징적이다. 이는 대상지 내 분포하는 다세대·다가구주택에 조선족 등 외국인의 거주 비율이 높은 것과 연관된다. 아파트는 모든 유형 중 군집형이 가장 높고 확장형이 가장 낮은 것이 두드러진다. 군집형의 선택 블록 개수는 단독주택이 1개의 비율이 가장 높고 다세대·다가구주택은 2개의 비율이 가장 높으며 연립은 4개 이상의 비율이 가장 높다.

표. 구로-가리봉동 일대 주거유형별 네이버후드 인지영역 유형

(단위 : 명, %)

	A										B		C		D		계
	1개		2개		3개		4개 이상		계								
단독	7	30.4	10	43.5	2	8.7	4	17.4	23	74.2	4	12.9	4	12.9	0	0	31
다세대·다가구	4	14.3	14	50.0	7	25.0	3	10.7	28	52.8	7	13.2	17	32.1	0	0	53
연립	2	13.3	4	26.7	0	0.0	9	60.0	15	78.9	2	10.5	2	10.5	0	0	19
아파트	4	12.5	15	46.9	3	9.4	10	31.3	32	86.5	3	8.1	1	2.7	1	2.7	37
계	17	17.3	43	43.9	12	12.2	26	26.5	98	70.0	16	11.4	24	17.1	1	0.7	140

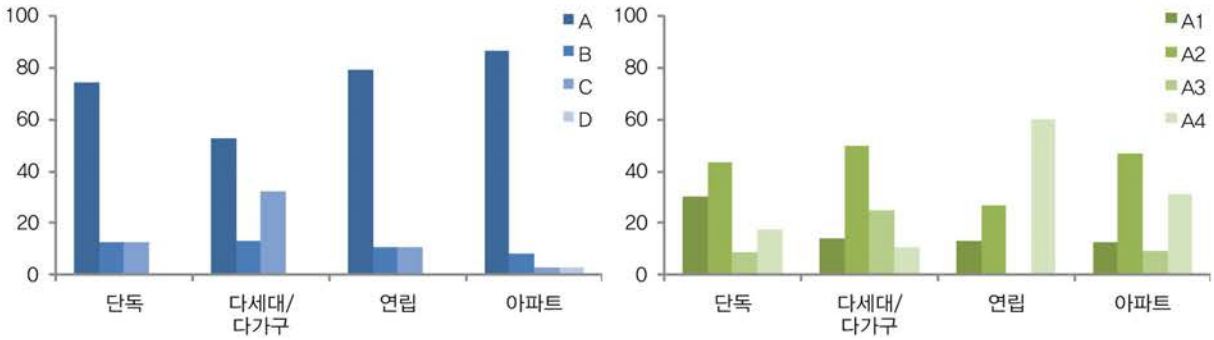


그림. 구로-가리봉동 일대 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형별 응답자수

서초동 일대는 모든 대상지 중 단일형이 가장 우세한 특징을 보인다. 특히 단독주택의 경우 단일형의 비율이 높은데, 대상지 내 단독주택은 평균 대지면적이 약 285㎡로 고소득층이 거주하는 주택에 해당한다. 대상지 내 기타 유형은 오피스텔과 고시원이 대부분으로 확장형이 우세하다. 이는 대부분 간선 가로변에 입지하여 주민들이 도로를 네이버후드 영역의 한계로 인지하지 않고 있음을 보여준다. 군집형의 선택 블록 개수는 서초동 일대에서 1개 블록의 비율이 가장 높은 것이 특징적이다. 이는 주민이 네이버후드를 주거블록 중심으로 인지하면서 공간규모가 비교적 작다는 것을 의미한다.

표. 서초동 일대 주거유형별 네이버후드 인지영역 유형

(단위 : 명, %)

	A										B		C		D		계
	1개		2개		3개		4개 이상		계								
단독	8	50.0	3	18.8	2	12.5	3	18.8	16	57.1	2	7.1	2	7.1	8	28.6	28
다세대·다가구	5	29.4	6	35.3	5	29.4	1	5.9	17	77.3	2	9.1	3	13.6	0	0	22
연립	7	36.8	3	15.8	2	10.5	7	36.8	19	70.4	4	14.8	2	7.4	2	7.4	27
아파트	7	26.9	11	42.3	4	15.4	4	15.4	26	70.3	2	5.4	4	10.8	5	13.5	37
기타	6	40.0	5	33.3	3	20.0	1	6.7	15	57.7	2	7.7	7	26.9	2	7.7	26
계	33	35.5	28	30.1	16	17.2	16	17.2	93	66.4	12	8.6	18	12.9	17	12.1	140

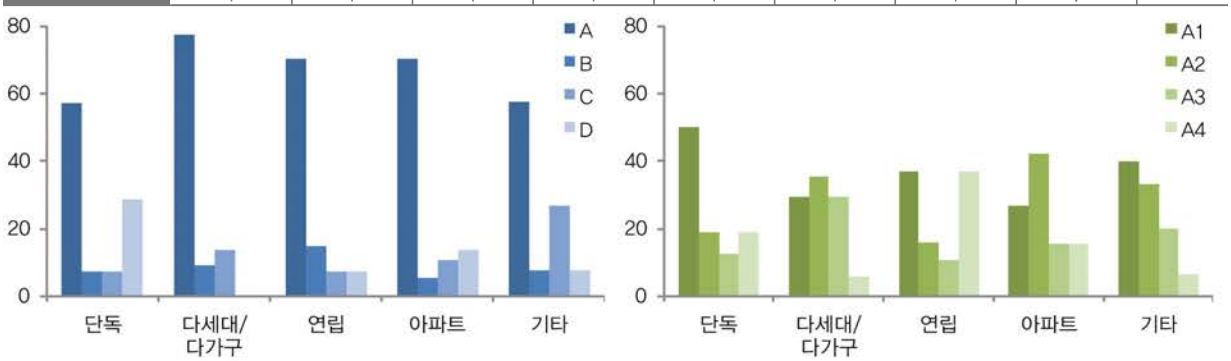


그림. 서초동 일대 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형별 응답자수

왕십리-한양대 일대는 확산형과 확장형의 비율이 높고 주거유형별로도 모든 대상지 중 확산형과 확장형의 비율이 비교적 높다. 특히 단독주택, 다세대·다가구 주택의 경우 확장형이 각각 44.8%, 30.3%로 두드러진 특성을 보인다. 그러나 군집형의 선택 블록 개수는 모든 대상지 중 가장 낮다.

표. 왕십리-한양대 일대 주거유형별 네이버후드 인지영역 유형

(단위 : 명, %)

	A										B		C		D		계
	1개		2개		3개		4개 이상		계								
단독	1	7.7	5	38.5	6	46.2	1	7.7	13	44.8	2	6.9	13	44.8	1	3.4	29
다세대·다가구	8	57.1	3	21.4	2	14.3	1	7.1	14	42.4	8	24.2	10	30.3	1	3.0	33
연립	1	7.7	10	76.9	2	15.4	0	0.0	13	52.0	7	28.0	5	20.0	0	0	25
아파트	6	24.0	8	32.0	8	32.0	3	12.0	25	48.1	18	34.6	9	17.3	0	0	52
계	16	24.6	26	40.0	18	27.7	5	7.7	65	46.4	35	25	38	27	2	1	140

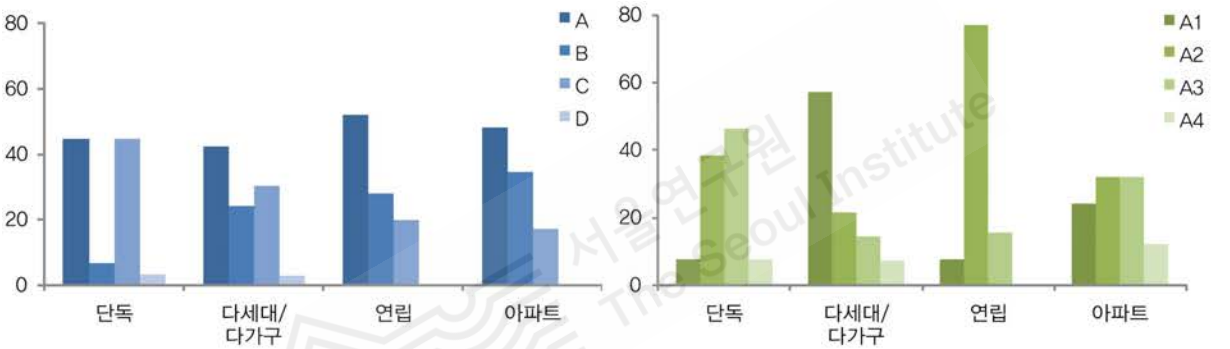


그림. 왕십리-한양대 일대 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형별 응답자수

혜화-이화동 일대의 단독주택과 다세대·다가구 주택은 군집형의 비율이 높고 확산형과 확장형은 상당히 낮게 나타난다. 군집형의 경우 선택 블록 개수가 대부분 2~3개이며, 아파트의 경우 1개 블록 비율이 0%이며, 오피스텔과 고시원의 경우 4개 블록 이상의 비율이 가장 높은 것이 특징적이다.

표. 혜화-이화동 일대 주거유형별 네이버후드 인지영역 유형

(단위 : 명, %)

	A										B		C		D		계
	1개		2개		3개		4개 이상		계								
단독	2	5.7	21	60.0	8	22.9	4	11.4	35	76.1	6	13.0	5	10.9	0	0	46
다세대·다가구	4	8.2	24	49.0	18	36.7	3	6.1	49	86.0	4	7.0	4	7.0	0	0	57
연립	1	5.3	10	52.6	8	42.1	0	0.0	19	100.0	0	0.0	0	0	0	0	19
아파트	0	0.0	6	60.0	3	30.0	1	10.0	10	100.0	0	0	0	0	0	0	10
기타	0	0.0	1	25.0	1	25.0	2	50.0	4	50.0	3	37.5	1	12.5	0	0	8
계	7	6.0	62	53.0	38	32.5	10	8.5	117	83.6	13	9.3	10	7.1	0	0	140

서울연구원 The Seoul Institute

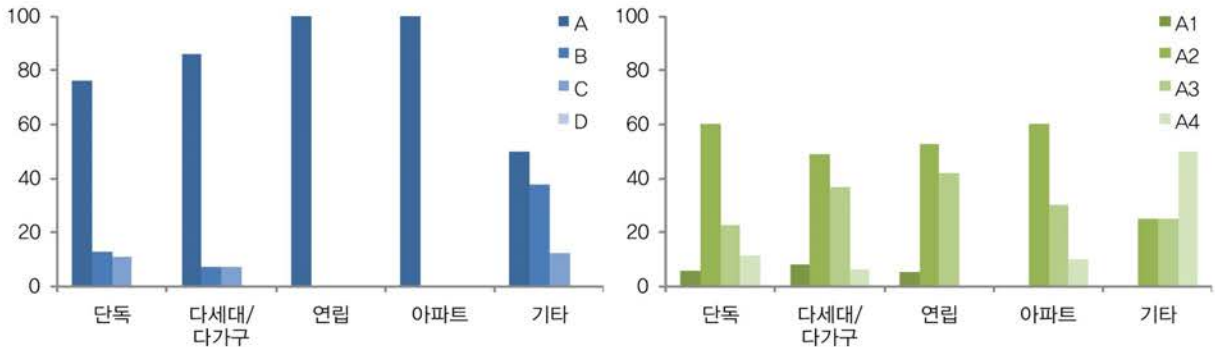


그림. 혜화-이화동 일대 주거유형과 네이버후드 인지영역 유형별 응답자수

주거유형과 시설이용 행태 유형

단독주택, 다세대·다가구주택, 연립주택, 아파트 유형은 가로형의 비율이 가장 높고 근거리형, 혼합형, 원거리형의 순서로 나타난다. 이 중 아파트는 가로형과 근거리형의 비율이 유사한 수준이며 원거리형과 혼합형의 비중이 높은 편이다. 주상복합의 경우 가로형이 매우 낮고 근거리형과 혼합형의 비율이 높은 것이 특징적이다. 가로형보다 근거리형의 비율이 높은 것은 소규모 근린생활시설의 집적으로 형성되는 생활가로보다 주거동 근처 혹은 단지 내 상업건물의 이용이 더 활발하기 때문이다.

표. 주거유형별 시설이용 행태 유형

(단위 : 명, %)

	I		II		III		IV		무응답		계
단독	85	52.5	50	30.9	16	9.9	26	16.0	0	0.0	162
다세대·다가구	99	51.0	63	32.5	12	6.2	18	9.3	2	1.0	194
연립	50	45.0	37	33.3	11	9.9	13	11.7	0	0.0	111
아파트	65	39.2	53	31.9	17	10.2	30	18.1	1	0.6	166
주상복합	2	13.3	7	46.7	1	6.7	5	33.3	0	0.0	15
기타	24	68.6	9	25.7	0	0.0	2	5.7%	0	0.0	35
계	325	46.4	219	31.3	57	8.1	96	13.7	3	0.4	700

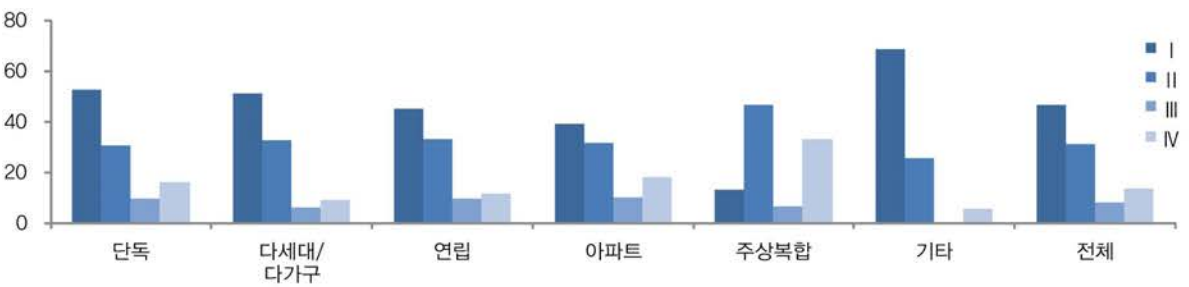


그림. 주거유형별 시설이용 행태 유형

가구유형과 네이버후드 인지영역 유형

가구유형과 네이버후드 인지영역 유형 간 관련성을 보면, 모든 가구유형에서 군집형이 우세하다. 독신가구의 경우 군집형이 우세하지만 모든 가구유형 중 가장 낮은 비중을 차지하며, 이에 비해 근거리형과 원거리형은 모든 가구유형 중 가장 우세한 것이 특징적이다. 부부단독가구와 부부+미혼자녀가구는 유형별 경향이 유사하게 군집형이 우세하며, 조부모+미혼손자녀가구는 군집형의 비중이 가장 높으면서 확장형이 없고 단독형이 모든 가구유형 중 가장 우세한 것이 특징적이다. 한편 3세대이상가구는 군집형이 우세하면서 확장형이 독신가구와 유사한 수준으로 우세한 것도 두드러진 특징이다.

표. 가구유형과 네이버후드 인지영역 유형

(단위 : 명, %)

	A										B		C		D		계
	1개		2개		3개		4개 이상		계								
독신	7	14.0	21	42.0	13	26.0	9	18.0	50	48.5	21	20.4	29	28.2	3	2.9	103
부부단독	20	20.4	50	51.0	14	14.3	14	14.3	98	71.5	15	10.9	19	13.9	5	3.6	137
부부+미혼자녀	53	18.0	115	39.0	64	21.7	63	21.4	295	69.4	61	14.4	57	13.4	12	2.8	425
조부모+미혼손자녀	2	28.6	2	28.6	1	14.3	2	28.6	7	77.8	1	11.1	0	0.0	1	11.1	9
3세대이상	1	9.1	4	36.4	2	18.2	4	36.4	11	64.7	1	5.9	4	23.5	1	5.9	17
기타	0	0.0	0	0.0	1	33.3	2	66.7	3	75.0	1	25.0	0	0.0	0	0.0	4
모름·무응답	1	25.0	2	50.0	0	0.0	1	25.0	4	80.0	1	20.0	0	0.0	0	0.0	5
전체	84	17.9	194	41.5	95	20.3	95	20.3	468	66.9	101	14.4	109	15.6	22	3.1	700

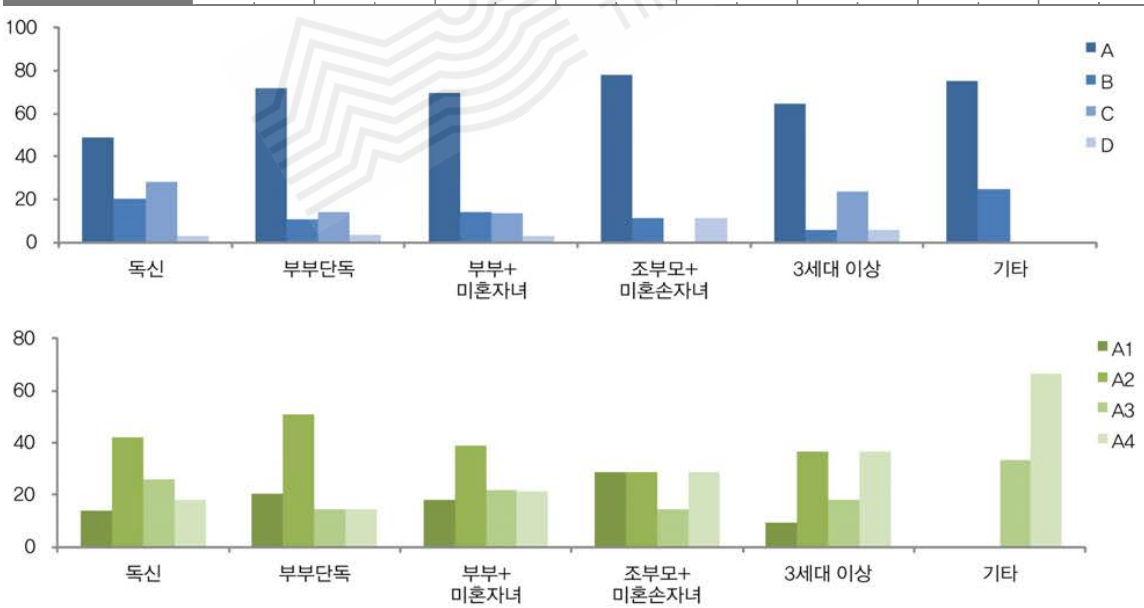


그림. 가구유형과 네이버후드 인지영역 유형

가구유형과 시설이용 행태 유형

가구유형과 시설이용 행태 유형 간 관련성을 분석하면, 가로형이 우세하며, 다만 조부모+미혼손자녀가구의 경우 가로형이 낮고 근거리형이 가장 우세한 것이 특징이다.

표. 가구유형과 시설이용 행태 유형

(단위 : 명, %)

	I		II		III		IV		무응답		계
독신	50	48.5	32	31.1	7	6.8	12	11.7	2	1.9	103
부부단독	68	49.6	34	24.8	9	6.6	26	19.0	0	0.0	137
부부+미혼자녀	193	45.4	139	32.7	39	9.2	53	12.5	1	0.2	425
조부모+미혼손자녀	2	22.2	6	66.7	1	11.1	0	0.0	0	0.0	9
3세대이상	7	41.2	6	35.3	1	5.9	3	17.6	0	0.0	17
기타	2	50.0	0	0.0	0	0.0	2	50.0	0	0.0	4
모름·무응답	3	60.0	2	40.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5
전체	325	46.4	219	31.3	57	8.1	96	13.7	3	0.4	700

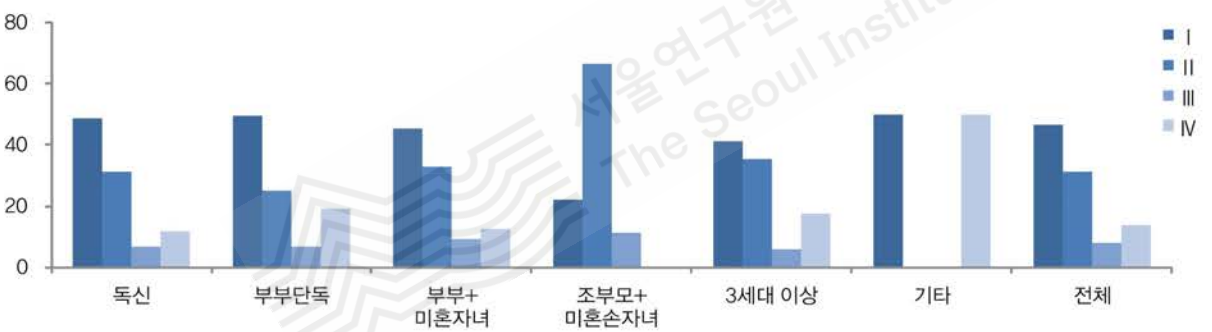


그림. 가구유형과 시설이용 행태 유형

가구소득과 네이버후드 인지영역 유형

가구소득과 네이버후드 인지영역 유형 간 관련성은 비교적 낮으나 군집형의 선택 블록 개수는 약간의 관련성을 보인다. '400만원 이상 500만원 미만'의 소득계층을 제외하고 가구소득이 증가할수록 1개 블록 선택률이 높으며, 2개 블록 선택률은 '100만원 미만과 500만원 이상' 응답자를 제외하고 가구소득 증가에 따라 그 비율이 높아지는 추세를 보인다. 또한 3개 블록 선택률은 가구소득에 비례하는 반면, 4개 이상 블록 선택률은 가구소득에 반비례한다. 즉, 가구소득 수준이 높아짐에 따라 1개 블록 선택 비율은 증가하고 4개 블록 이상 선택 비율은 낮아지고 있다. 이는 가구소득 수준이 높아질수록 네이버후드 인지가 제한되고 공간적 범위도 작아지는 특징을 보인다.

표. 가구소득 수준과 네이버후드 인지영역 유형

(단위 : 명, %)

	A										B		C		D		계
	1개		2개		3개		4개 이상		계								
100 만원 미만	4	13.3	11	36.7	4	13.3	11	36.7	30	66.7	7	15.6	7	15.6	1	2.2	45
100~200만원미만	9	15.8	18	31.6	9	15.8	21	36.8	57	57.6	16	16.2	22	22.2	4	4.0	99
200~300만원미만	12	16.7	30	41.7	13	18.1	17	23.6	72	75.0	8	8.3	14	14.6	2	2.1	96
300~400만원미만	31	18.7	69	41.6	37	22.3	29	17.5	166	72.5	22	9.6	34	14.8	7	3.1	229
400~500만원미만	13	15.5	42	50.0	19	22.6	10	11.9	84	58.3	31	21.5	23	16.0	6	4.2	144
500 만원 이상	14	27.5	18	35.3	13	25.5	6	11.8	51	68.0	13	17.3	9	12.0	2	2.7	75
무응답	1	12.5	6	75.0	0	0.0	1	12.5	8	66.7	4	33.3	0	0.0	0	0.0	12
계	84	17.9	194	41.5	95	20.3	95	20.3	468	66.9	101	14.4	109	15.6	22	3.1	700

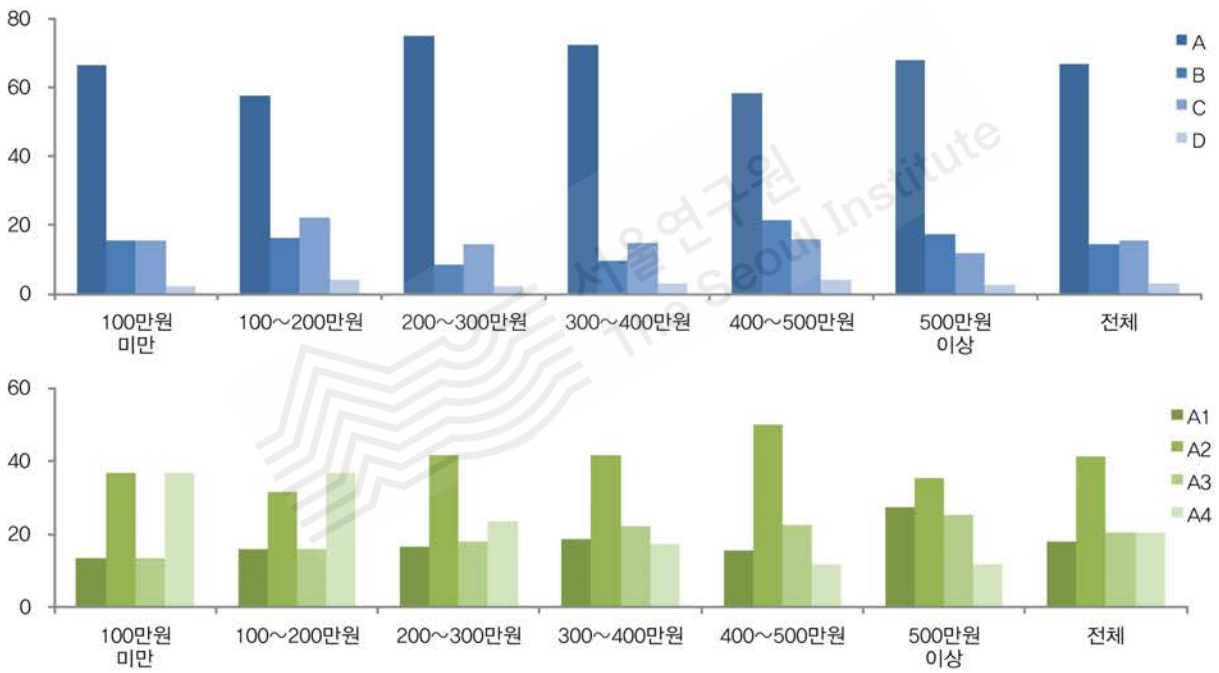


그림. 가구소득 수준과 네이버후드 인지영역 유형

가구소득과 시설이용 행태 유형

가구소득과 시설이용 행태 유형 간 관련성을 보면 300만원 미만의 가구소득그룹이 300만원 이상의 가구소득그룹보다 가로형, 원거리형, 혼합형의 비율이 우세한 것이 특징적이다.

표. 가구소득 수준과 시설이용 행태 유형

(단위 : 명, %)

	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ		Ⅳ		무응답		계
100 만원 미만	22	48.9	14	31.1	3	6.7	6	13.3	0	0.0	45
100~200만원미만	52	52.5	29	29.3	3	3.0	13	13.1	2	2.0	99
200~300만원미만	51	53.1	26	27.1	6	6.3	12	12.5	1	1.0	96
300~400만원미만	103	45.0	75	32.8	13	5.7	38	16.6	0	0.0	229
400~500만원미만	63	43.8	47	32.6	24	16.7	10	6.9	0	0.0	144
500 만원 이상	31	41.3	25	33.3	7	9.3	12	16.0	0	0.0	75
무응답	3	25.0	3	25.0	1	8.3	5	41.7	0	0.0	12
계	325	46.4	219	31.3	57	8.1	96	13.7	3	0.4	700

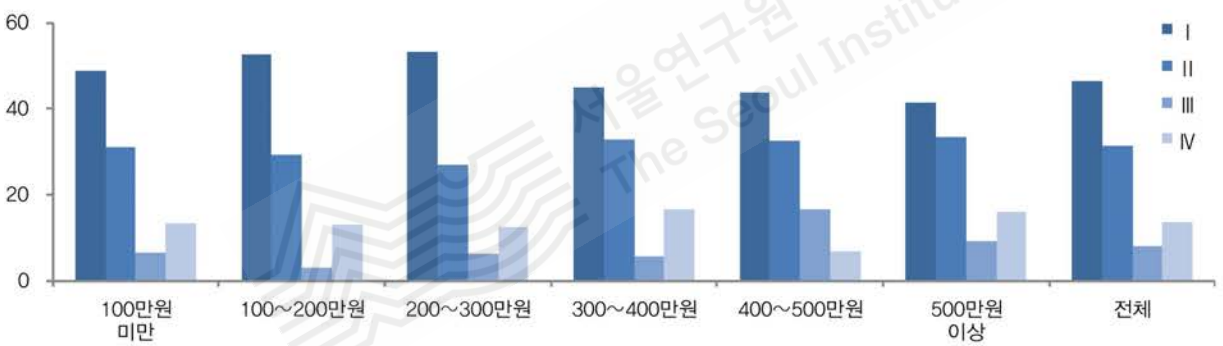


그림. 가구소득 수준과 시설이용 행태 유형

이웃모임의 공간 범위와 네이버후드 인지영역 유형

네이버후드 인지영역 유형과 이웃과의 모임 범위의 관련성은 낮은 수준이다. 예를 들면 군집형의 경우 이웃과의 모임은 동 전체가 범위에 해당하며, 네이버후드 인지영역의 공간규모가 작은 근거리형의 경우도 이웃과의 모임은 구 전체가 범위에 해당하고 있다. 또한 단일형의 경우도 아파트 같은 동보다 같은 블록 내나 아파트 단지 내로 이웃모임의 범위를 비교적 크게 인식하는 특징을 보인다. 이는 주민이 물리적으로 인지하는 네이버후드와 사회적 관계망으로 인지하는 네이버후드 간 불일치를 의미한다.

표. 이웃모임의 공간범위와 네이버후드 인지영역 유형

(단위 : 명, %)

이웃모임 공간범위	A		B		C		D	
같은 골목 내·아파트 같은 동	94	23.6	17	18.5	22	23.7	4	23.5
같은 블록 내·아파트 단지 내	63	15.8	17	18.5	9	9.7	5	29.4
동 전체	101	25.3	23	25.0	16	17.2	7	41.2
구 전체	88	22.1	28	30.4	34	36.6	1	5.9
기타	53	13.3	7	7.6	12	12.9	0	0.0

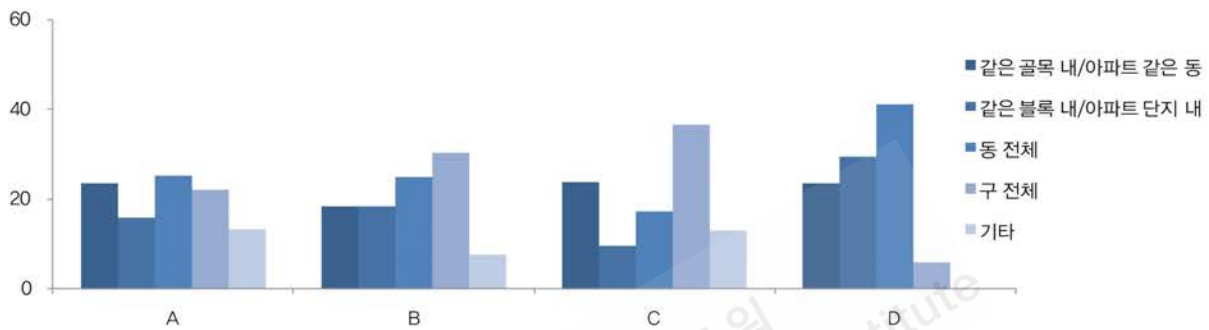


그림. 이웃모임의 공간범위와 네이버후드 인지영역 유형

서울연구원 The Seoul Institute

18. 연구의 종합 및 결론

국내 사례연구 분석종합

분석을 종합하면, 네이버후드 인지영역은 군집형, 확산형, 확장형, 단일형의 유형적 특성을 가지며, 거주자의 시설이용 행태는 가로형, 근거리형, 원거리형, 혼합형의 유형적 특성을 가진다. 네이버후드 인지영역 중 가장 우세한 유형은 군집형이며 평균 3~4개의 소블록으로 구성된 5~15만㎡ 규모가 네이버후드로 설정되고 있다. 시설이용 행태 유형 중 가장 우세한 유형은 가로형이며, 대체로 1~2개 가로에 이용시설이 밀집되어 있고 200~600m 거리로 보행가능한 범위 내에 위치한다.

이 연구에서 거주자가 실제로 네이버후드를 인지하는 영역을 관찰하고 유형적 특성을 도출한 것은 의미가 크다. 분석 결과, 거주자는 거주블록을 중심으로 연접하는 주변환경을 네이버후드 영역으로 인지하는 경향이 우세하지만, 대블록을 정의하는 간선가로를 넘어서 주변 대블록까지 광범위하게 네이버후드를 인지하는 사례도 상당수 있다. 즉 거주자의 네이버후드 인지영역의 물리적 규모는 편차가 큰 것이 특징적이다. 평균적인 네이버후드 인지영역 규모는 반경 약 187m, 면적 110,000㎡로 주거지 계획에서 활용되는 개념적인 네이버후드 유닛이나 대상지의 대블록보다 작은 편이다.

그러나 이것이 계획된 주거환경의 네이버후드 유닛과 거주자가 인지하는 네이버후드 유닛 간에 상이한 특성을 보인다고 일반화하기에는 한계가 있다. 특히 네이버후드 인지영역에 관한 응답결과, 시설이용 행태에 관한 응답결과, 이웃에 관한 응답결과가 모두 공간적으로 공통적인 패턴을 형성하지 않음에 따라 거주자의 네이버후드에 대한 물리적이고 사회적인 이해는 잘 발달되어 있지 않다고 보는 것이 적절할 것이다.

한편 우세한 유형인 군집형과 가로형은 상호 관련성이 높은 것으로 나타나서 거주자는 거주블록을 중심으로 네이버후드를 구성하면서 네이버후드 영역 내의 주요 생활가로를 따라 생활의 필요를 만족시키고 있다고 할 수 있다. 즉, 네이버후드 인지영역 유형과 시설이용 행태 유형은 공간의 규모 및 특성과 행태 패턴 간 관련성이 있다.

그런데 거주자가 이웃의 범위로 인지하는 네이버후드 영역과 생활편의를 위해 활동하는 영역은 상호 공통적인 네이버후드의 영역성을 형성하는 경우와 형성한다고 보기 힘든 경우가 모두 존재한다. 군집형의 경우 가로형·근거리형과는 공통적인 영역을 형성하지만 원거리형·혼합형은 거주블록이나 이웃으로 인지하는 소블록의 분포와 무관한 경향이 있다. 확산형의 경우 네이버후드 영역이 소블록 간 연접하고 있지 않은 것과 같이 활동 영역이 느슨하게 네이버후드 영역과 겹치면서 형성되어 있어 상호 관련성이 군집형보다 낮다고 할 수 있다. 확장형의 경우 또한 거주블록이 위치하지 않은 다른 대블록을 네이버후드 영역으로 포함한 것이 이용시설의 유무와 관련됨을 보여주는 두드러지는 패턴은 없다. 소수 사례에서만 보이는 거주블록만을 네이버후드 영역으로 인지하는 경우에도 이용시설은

거주블록에 집중되어 있는 경우와 거주블록 주변으로 확산되어 있는 경우 모두 존재한다. 이러한 특성은 거주자가 네이버후드를 인지하는 영역과 활동하는 영역이 동일한 레이어가 아니라 상이한 레이어로 작동하고 있음을 보여주는 것이다.

거주자의 성별, 연령, 거주기간, 국적, 신분, 가구유형, 주거유형, 직업, 학력, 가구 소득, 주택소유형태, 이웃관계, 사회적 참여현황, 삶의 질 인식, 네이버후드 만족도 및 안전도, 어메니티에 관한 사회적 특성과 분석된 네이버후드 인지영역 유형 및 시설이용 행태 유형 간 상관분석의 결과, 네이버후드 인지영역 유형 및 시설이용 행태 유형과 관련성이 있는 변수는 가구유형과 주거유형이며 이외 분석변수와의 관련성은 낮다.

모든 가구유형에서 군집형이 우세한 가운데 가구구성원에 조부모와 미혼손자녀가 포함된 경우 군집형이 가장 우세하고 가구구성원이 독신인 경우에는 군집형이 가장 낮은 비중을 차지하는 것이 특징적이다. 이는 가구구성원의 연령에 따라 거주지를 중심으로 네이버후드를 인지하는 특성이 형성되는 것을 의미한다. 이러한 특징은 조부모+미혼손자녀가구의 시설이용 행태가 근거리형이 가장 우세한 점에서도 확인된다. 모든 주거유형의 경우에도 군집형이 우세한데, 다만 연립, 아파트, 주상복합의 공동주택 중 연립과 아파트는 네이버후드를 넓게 인지하는 확장형이 거의 없는데 비해 주상복합은 확장형이 40%로 매우 높아서 아파트 거주자와 상이한 네이버후드 인지특성을 보여준다.

배너지와 베어의 연구에서 제시된 네이버후드 인지영역에 영향을 미치는 변수는 소득계층, 인종·민족, 가구구성이나, 이 연구는 서울의 네이버후드 인지영역에 영향을 미치는 변수로 가구유형과 주거유형을 제시하고자 한다. 그러나 샘플수의 한계로 인해 가구유형 및 주거유형과 네이버후드 인지영역 간 관련성이 분명하고 상세하게 드러나지 않으며, 이에 관한 일반적인 적용에도 한계가 있다.

해외 사례연구의 시사점

도시환경에 조성된 좋은 주거 네이버후드의 지속적인 성장과 진화를 위한 물리적인 환경의 핵심요소는 오픈스페이스와 보행환경을 중심으로 한 주거・공공・상업 용도의 기능적 혼합, 다양한 거주층의 사회적 혼합, 그리고 오랜 기간 동안 각 시대의 공유된 사회가치를 표현한 건축적 혼합으로 관찰된다. 이러한 기능, 계층, 건축의 혼합은 물리적인 보행환경의 도시주거 공동체의 중심부와 경계부를 결정하며, 특히 물리적인 환경의 로컬 아이덴티티(local identity)와 기능은 더 큰 단위인 도시환경 안에서 만들 수 있어야 한다.

연구의 결과, 모든 네이버후드는 조성 또는 생성 후 일련의 변화과정을 거치면서 성장하고 발전하며 도태된다. 이러한 네이버후드 변화 과정의 직접적인 내부 요인은 네이버후드 구성원의 변화이며, 외적인 요인은 시간의 흐름에 따른 주거유닛과 세대주의 노후화, 그리고 로컬 경제의 성장 및 불황으로 관찰된다.

특히 도시 네이버후드의 경우, 전자는 주변 네이버후드의 개발 또는 교외지의 개발로 인해 발생하는

기존 네이버후드 내 거주자의 유출과 유출된 틈을 메꾸어 주는 새로 유입된 거주자의 역할이다. 거주자의 유출과 유입은 다음 단계의 네이버후드의 성격과 아이덴티티를 결정하게 된다. 사실 서울 대부분의 네이버후드는 이러한 변화과정을 통해 성장하고 와해되었다고 할 수 있다. 물론 이러한 변화는 정책적 시행에 앞선 사전 준비와 조정으로 점진적인 대응이 가능할 수 있다.

또한 후자인 기존 거주자의 사망과 분가에 따른 주거세대의 분화와 세대주의 변화, 주거유닛의 재개발 등은 일반적으로 약 25~30년 주기의 변화가 꾸준히 진행되고 있다. 한편 로컬 경제의 성장 및 불황에 따른 주거유닛의 변화, 예컨대 단독저택의 다세대주택화, 호텔과 오피스의 아파트 개조 등은 약 10~20년 주기의 변화와 분화과정으로 역시 상당한 예측과 결과에 대한 대응이 가능하다.

정책결정의 관점에서 흥미로운 점은 상당히 예측이 가능한 후자의 네이버후드 변화 사이클에서 '전자와 관련된 어떤 정책을 언제, 그리고 어떻게 조합하여 시행할 것인가'이다.

다섯 개의 사례연구를 통해 관찰된 지속적인 도시 네이버후드의 바람직한 성장과 진화의 핵심요소는 아래 3가지로 요약된다.

첫째, 네이버후드의 물리적 환경범위 내에 보행환경 네트워크의 구현이다. 특히 5개의 사례에서 공통적으로 관찰되듯 보행환경 내 주거건물과 상업시설 사이사이에 반드시 공공시설이 배치되어 물리적인 아이덴티티의 과도한 변화를 조절하는 완충기능을 담당하게 된다.

둘째, 경제·사회적 계층의 생활방식을 표현하는 다양한 형태와 규모의 주거유닛들, 그리고 시대적 가치를 표현한 상이한 건축 형태와 양식들 간의 혼합과 조화이다. 이는 포레스트힐즈 가든, 텐트시티의 사례에서 관찰되듯, 네이버후드의 변화과정에서 야기되는 사회적 네트워크의 극단적인 와해를 막아주고 한편으로는 네이버후드의 지속적이고 다양한 변화를 유도하는 핵심요소이다. 사회적 혼합 과정에서 계층 간 및 경관적 갈등은 필수적으로 발생하며, 네이버후드의 사회, 문화, 경제적 조건하에 이를 건강한 긴장으로 유도하는 것이 정책적 과제일 것이다.

셋째, 개발과정과 운영과정에서 토지소유자, 건물개발자, 임대자의 역할 분화에 따른 책임과 의무이다. 이는 시, 군, 구 등의 개발규제와 디자인가이드라인을 넘어 토지소유자, 건물개발자, 임대자의 자발적인 참여로 유지되는 정책의 집행력과 조직의 운영을 필요로 한다.

정책적 시사점

네이버후드 특성과 괴리된 주거환경 관리단위 조정

군집형, 확산형, 확장형, 단일형의 네이버후드 인지영역은 현재 주거환경의 행정관리 단위로 활용하고 있는 행정동, 법정동, 그리고 기초통계의 단위로 활용하고 있는 기초단위구[7]와 공간적 관련성이 있는가?

7) 기초단위구는 통계청이 통계를 위하여 획정한 경계 중 가장 기본이 되는 최소단위이다.

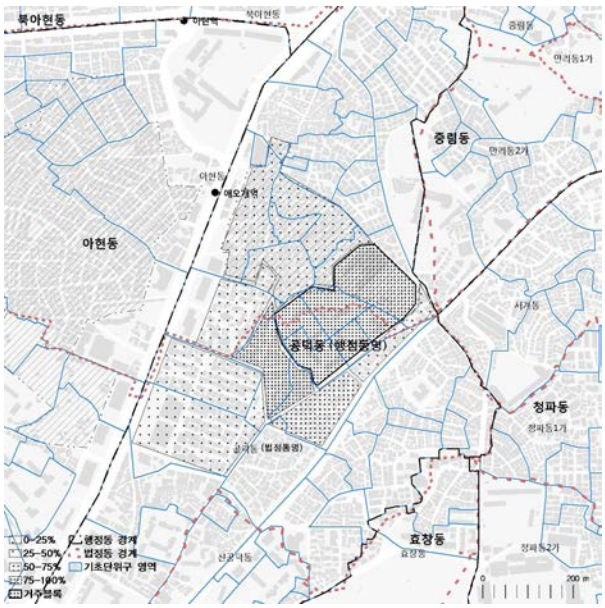


그림. 유형 A 군집형 네이버후드와 행정동, 법정동, 기초 단위구 영역

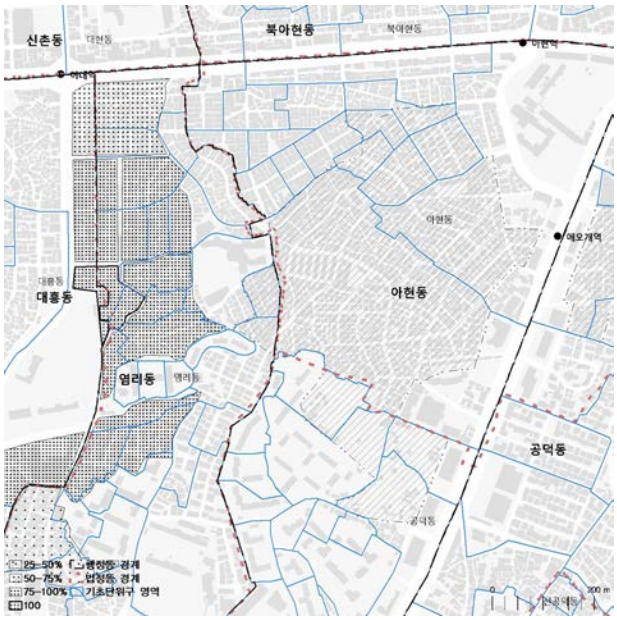


그림. 유형 B 확산형 네이버후드와 행정동, 법정동, 기초 단위구 영역

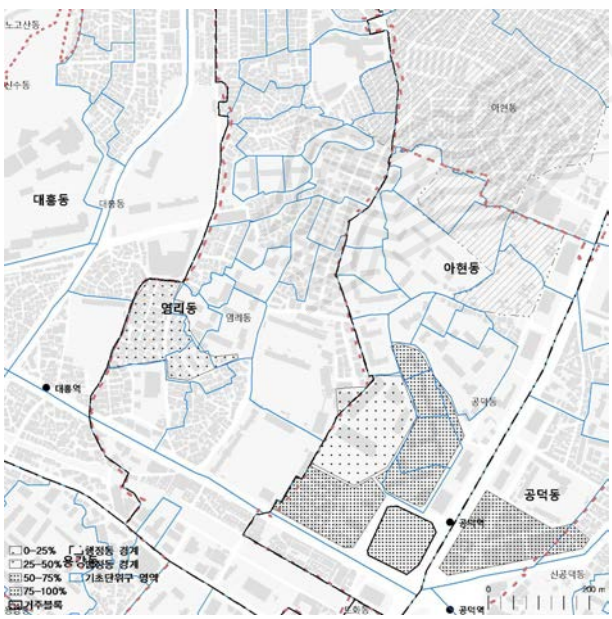


그림. 유형 C 확장형 네이버후드와 행정동, 법정동, 기초 단위구 영역

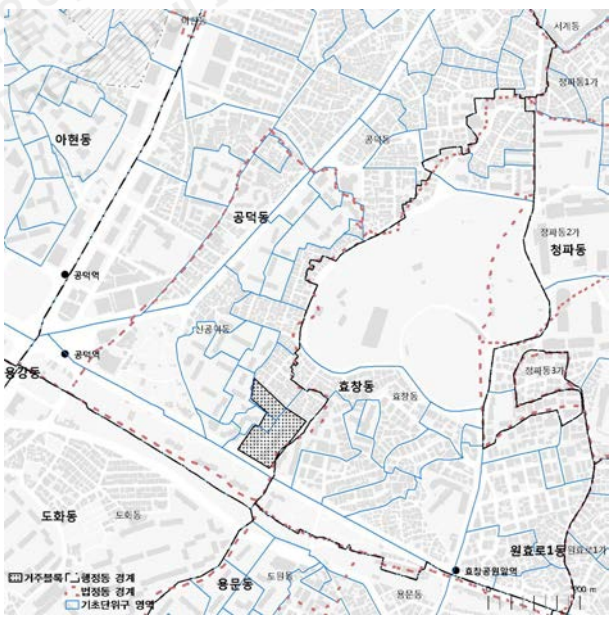


그림. 유형 D 단일형 네이버후드와 행정동, 법정동, 기초 단위구 영역

네이버후드 인지영역과 행정동, 법정동, 기초단위구 영역은 모든 유형에서 밀접한 관련성을 갖지 않는다. 거주자의 네이버후드 인지영역은 행정동의 경계에 제한되지 않으며, 행정동의 공간규모보다 훨씬 작다. 기초단위구 영역도 거주자의 네이버후드 인지영역과 관련성이 낮다. 즉, 행정적인 차원에서 주거환경의 물리적 특성을 관리하거나 인구사회학적 특성을 관리하는 공간단위는 거주자가 체험하고 사회적 관계망을 구축하는 물리적 장소와 관련성이 낮다.

그런데 거주자의 네이버후드 인지영역과 사회적 관계망의 공간적 범위도 면접조사 결과 불일치하는 것으로 밝혀졌다. 이러한 불일치는 주거환경에서의 소속감과 장소성을 일치시키고 물리적 환경과 사회적 관계망을 통합적으로 파악하려는 계획전문가와 행정담당자에게는 반가운 소식이 아니다. 다시말해 지역별로 독특한 네이버후드 영역이 구조화되기 때문에 주거환경을 네이버후드 관점에서 이해하고 주거환경정책과 정비사업에 반영하기 위해서는 서울시 주거지역 전체를 대상으로 하는 광범위한 현장조사 및 면접조사와 데이터베이스 시스템의 구축이 선행되어야 함을 의미한다.

실제 연구는 여건상 사례대상지를 5개로 제한하기 위해 서울의 주거환경 변화과정의 특성을 보여주는 대상지를 선정하였기에 연구결과의 보편성과 대표성은 별도의 과제이다. 현재 주택기본계획, 주거환경정비계획 등의 법정계획이 기반하고 있는 주거환경정비계획의 패러다임과 사업구역지정의 기준을 변경하기 위해서는 이를 뒷받침하는 실증적인 연구와 데이터가 필수적이다. 이러한 광범위한 자료구축과 공유를 통해 네이버후드에 관한 시민들의 관심을 제고하고 주거지를 부동산가치로 결정하는 관점을 긍정적으로 개선할 수 있을 것으로 예상된다.

네이버후드 형태 및 기능의 실체적 이해 심화

주거환경계획에서 네이버후드의 중심기능으로 설계되는 근린생활용도, 지하철역, 공공시설・학교・오픈스페이스가 관찰된 네이버후드 인지영역과 행태패턴과 형태적 또는 기능적 연관성을 갖는가?

실증적으로 검토된 네이버후드 인지영역은 주거환경 계획·설계에서 활용되는 개념적 네이버후드 유닛보다 작으며, 경계의 형태도 다양하다. 네이버후드 규모의 경우, 관찰된 네이버후드의 반경은 평균 185m로 근린주구론, 단계구성론, 뉴어버니즘의 TND·TOD보다 1/2 이상 작다. 또한 행정동과 기초단위구보다 작거나 공간적으로 관련성이 매우 낮다. 경계 형태의 경우, 거주자는 거주지를 중심으로 연접하거나 인접하는 주변환경을 네이버후드 영역으로 인지하는 경향이 우세하며 대블록을 규정하는 간선가로를 영역의 경계로 인지하는 경향은 두드러지지 않는다. 대체로 네이버후드 영역의 경계는 대블록 내 몇 개의 소블록의 경계로 이루어지는데, 주목해 볼 것은 간선가로로 규정되는 대블록 전체보다는 간선가로를 넘어서서 거주지가 위치하지 않는 대블록의 일부까지 영역의 경계 내에 포함되는 경우가 훨씬 많다는 것이다. 이러한 관찰의 결과는 네이버후드의 혼합적이고 확장적인 형태는 특정한 경계로 제한하고 단일 단위로 규정할 수 없는 특징을 보여준다.

네이버후드 인지영역과 행태패턴은 기존의 근린생활시설이 밀집한 다수의 생활가로와 관련되어 구축된다. 그러나 반드시 거주블록에 인접한 생활가로가 그러한 중심기능을 담당하는 것이 아니며, 특히 지하철역이 인지영역과 행태패턴 구축에 두드러진 영향을 미치고 있지 않음은 주목할 만하다. 즉, 생활지원시설이 밀집한 생활가로가 반드시 인지영역과 활동영역을 구축하는데 밀집한 관련성을 갖는다고 할 수 없다. 그러나 인지영역과 행태패턴에서 가장 우세한 유형으로 나타난 군집형과 가로형은 상호 관련성이 매우 높은 것으로 나타난다. 즉, 거주자는 거주지를 중심으로 네이버후드를 구성하면서 네이버후드 영역 내의 주요 생활가로를 따라 생활의 필요를 만족시킨다는 점에서 네이버후드 영역과 행태패턴 간 형태적 특성이 밀접하게 작용하고 있다고 할 수 있다.

주거환경계획에서 중심적 기능요소로 작동하는 대중교통거점(지하철역), 공공시설, 학교, 오픈스페이스 중 네이버후드 인지영역과 행태패턴을 실제적으로 구조화하는데 기능적 역할을 담당하는 요소는 각 사례대상지 블록과 네이버후드별로 상이하게 나타난다. 그러나 지하철역, 공공시설, 학교, 오픈 스페이스의 4개 요소 중 지하철역이 네이버후드 인지영역을 구조화하는 중심적 기능이 비교적 두드러진다고 할 수 있다. 이를 자세히 살펴보면 아래와 같다.

전체적으로 볼 때, 맵핑된 700개 사례에서 지하철역 반경 500m 권내에 인지영역이 형성된 사례는 553개(79.0%), 행태패턴이 형성된 사례는 497개(71.0%)이며, 이중 지하철역 주변블록과 밀접한 인지영역과 행태패턴을 구성하고 있는 사례는 각각 270개(38.6%), 48개(6.9%)이다. 이 중 거주블록이 지하철역과 인접하여 간선가로변에 위치하는 경우가 인지영역 126개(270개 중 38.6%), 행태패턴 35개(48개 중 72.9%)이며 거주블록이 지하철역과 인접하지 않으면서 지하철역이 인지영역과 행태패턴을 구성하는데 포함되는 경우는 인지영역 144개(270개 중 61.4%), 행태패턴 13개(8개 중 27.1%)이다.

대상블록 거주자의 대중교통이용패턴은 확인할 수 없으나, 지하철역을 네이버후드의 중심적 기능으로 보기에는 미흡하다고 할 수 있다. 5개 대상지 중에서는 서초동 일대 네이버후드가 지하철역의 중심적 역할이 가장 미흡하고 왕십리-한양대 일대 네이버후드가 지하철역의 중심적 역할이 가장 강력한 역할을 하고 있다. 그러나 왕십리-한양대 사례대상지를 제외하고 4개 사례대상지 모두 인지영역과 지하철역 주변블록의 공간적 관련성이 50% 미만으로 공통적인 특성을 보인다.

맵핑된 700개 사례에서 공공시설, 학교, 오픈 스페이스를 이용하는 사례는 662개(94.6%)로 매우 높은 이용률을 보인다. 이 중 공공시설, 학교, 오픈 스페이스와 밀접한 인지영역이 형성된 사례는 456개(65.1%)이고, 이중 공공시설과 밀접한 경우는 226개(32.3%), 학교와 밀접한 경우는 187개(26.7%), 오픈스페이스와 밀접한 경우는 206개(29.4%)이다. 5개 대상지별로 볼 때, 시설을 이용하는 비중과 이러한 시설이 인지영역과 공간적 관련성을 갖는 비중은 반드시 일정한 관계를 갖고 있지 않다. 또한 공공시설, 학교, 오픈 스페이스 중 인지영역과 공간적으로 더 밀접한 요소도 대상지별로 상이하다.

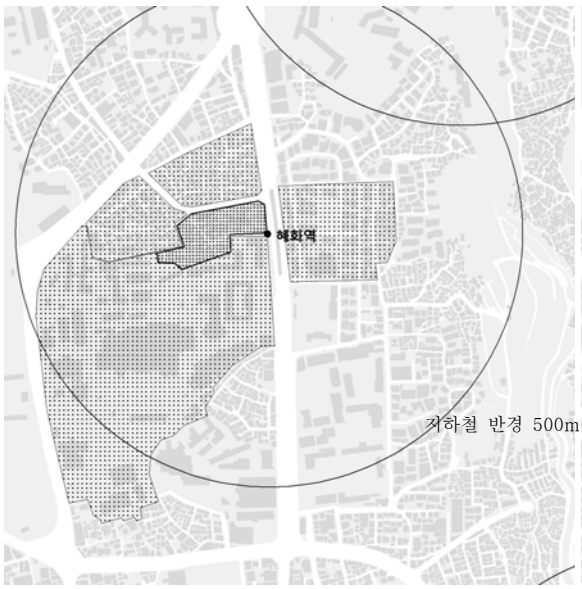
표. 대중교통거점(지하철역)과 네이버후드 인지영역

	공덕-아현		구로-가리봉		서초		왕십리-한양대		혜화-이화		전체	
지하철역 반경 500m 권내 인지영역 형성	113	80.7	70	50.0	119	85.0	140	100.0	111	79.3	553	79.0
지하철역 주변블록과 밀접한 인지영역	60	42.9	39	27.9	32	15.0	92	65.7	47	33.6	270	38.6
거주블록이 지하철역과 인접하여 간선가로변 위치	31	51.7	18	46.2	11	34.4	53	57.6	13	27.7	126	18.0
지하철역 반경 500m 권내 행태패턴 형성	128	91.4	43	30.7	105	75.0	140	100.0	81	57.9	497	71.0
지하철역 주변블록과 밀접한 행태패턴	16	11.4	12	8.6	2	1.4	16	11.4	2	1.4	48	6.9
거주블록이 지하철역과 인접하여 간선가로변 위치	10	62.5	11	91.7	0	0	13	81.3	1	50.0	35	72.9

공덕-아현동 사례대상지의 경우 인지영역과 관련성이 높은 시설은 공공시설과 오픈 스페이스이며, 구로-가리봉동 및 서초동 사례대상지도 공공시설과 오픈스페이스가 해당된다. 왕십리-한양대 사례대상지의 경우 인지영역과 관련성이 높은 시설은 학교인데 이는 한양대학교가 위치하여 있고 응답자 중 대학인구가 다수 포함되어 있기 때문으로 보인다. 혜화-이화동 사례대상지의 경우도 공공시설과 학교가 인지영역과 관련성이 높아서 대학캠퍼스가 거주자의 네이버후드 인지영역 형성에 영향을 미침을 알 수 있다.

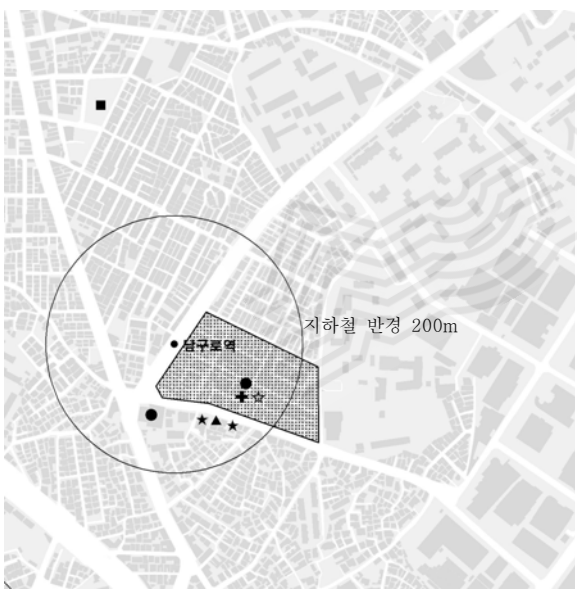
표. 공공시설, 학교, 오픈스페이스와 네이버후드 인지영역

	공덕-아현		구로-가리봉		서초		왕십리-한양대		혜화-이화		전체	
공공시설, 교육시설, 오픈스페이스 사용	136	97.1	129	92.1	140	100.0	121	86.4	136	97.1	662	94.6
공공시설, 학교, 오픈스페이스의 인지영역 입지	102	72.9	81	57.9	91	65.0	102	72.9	80	57.1	456	65.1
공공시설의 인지영역 입지	59	42.1	38	27.1	39	27.9	39	27.9	51	36.4	226	32.3
학교의 인지영역 입지	29	20.7	23	16.4	32	22.9	72	51.4	31	22.1	187	26.7
오픈 스페이스의 인지영역 입지	61	43.6	41	29.3	47	33.6	31	22.1	26	18.6	206	29.4

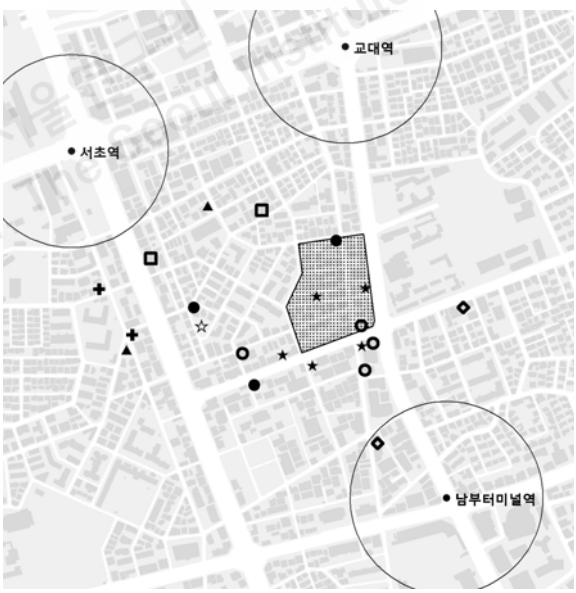


지하철역 주변블록과 밀접한 인지영역

지하철역 주변블록과 밀접하지 않은 인지영역

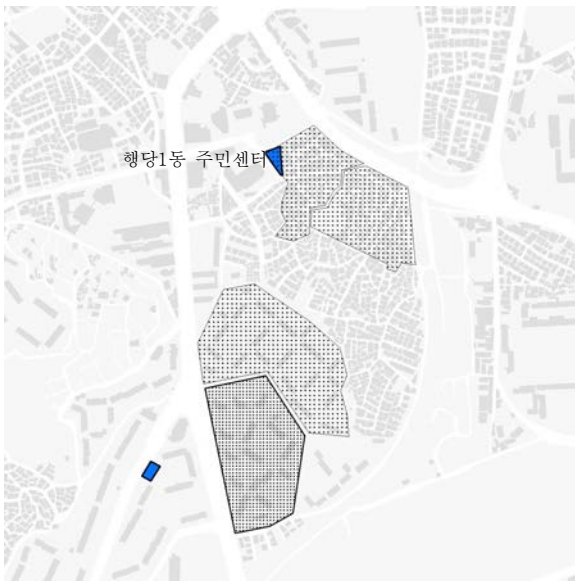


지하철역과 밀접한 행태패턴

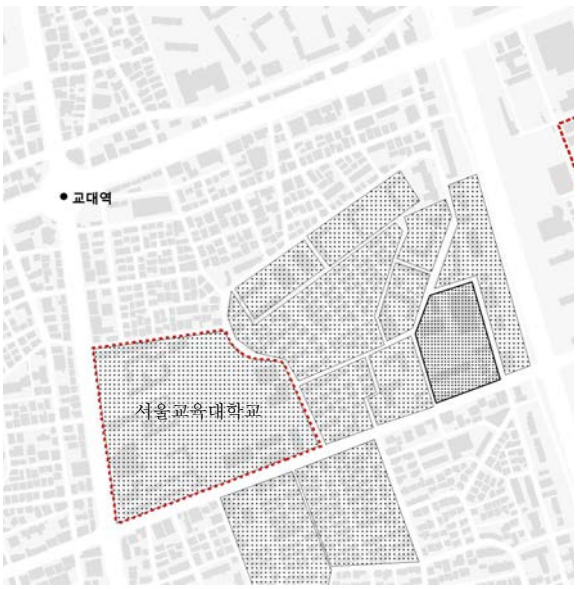


지하철역과 밀접하지 않은 행태패턴

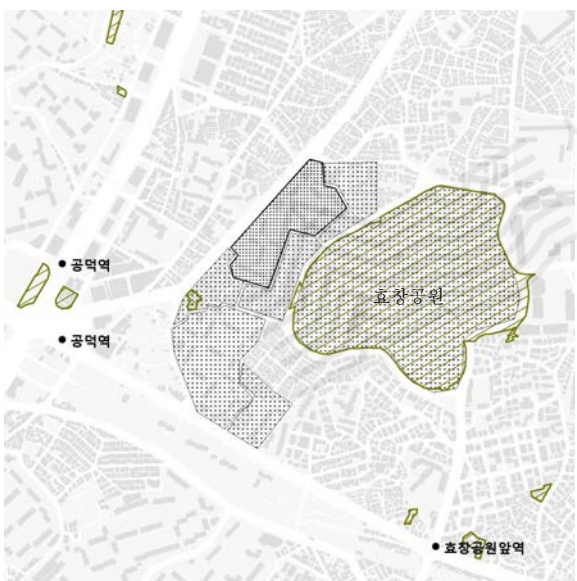
그림. 인지영역-행태패턴과 지하철역 중심성



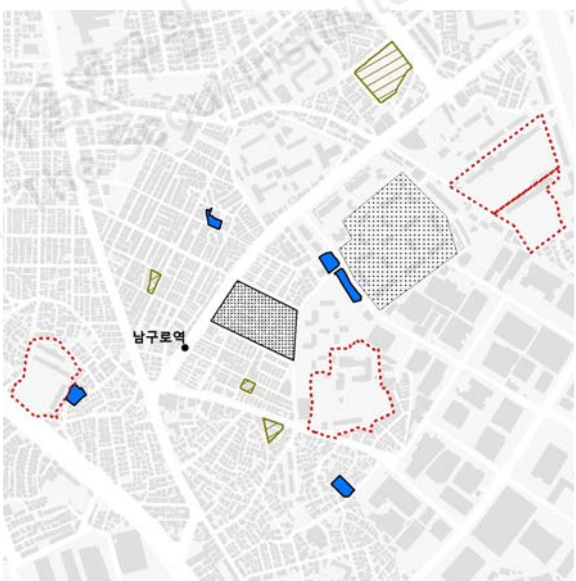
공공시설이 인지영역에 포함



학교가 인지영역에 포함



오픈 스페이스가 인지영역에 포함



공공시설·학교·오픈 스페이스가 인지영역에 비포함

그림. 인지영역–행태패턴과 공공시설·학교·오픈스페이스 중심성

네이버후드를 반영하는 주거환경 정책으로의 전환 논의

이러한 거주자의 인지와 행태로 구조화되는 네이버후드는 그 공간적 영역과 사회적 관계망이 결합된 주거환경이라고 할 수 있으며, 이러한 측면에서 사회적 삶의 안정성과 지속성을 제고하는 보전과 관리의 가치를 가진다.

최근 로스앤젤레스 시정부가 시민단체인 로스앤젤레스 네이버후드 이니셔티브(Los Angeles Neighborhood Initiative)와 협력하여 도시전체를 대상으로 광범위한 네이버후드 데이터베이스를 구축하여 주거환경 정책에 네이버후드 보전·관리개념을 실질적으로 도입하고 있는 점은 시사하는 바가 크다. 이는 행정편의, 계획편의에 의한 주거환경 공간단위가 아니라 거주자의 삶의 지속성과 소속감, 장소성이 통합된 공간단위를 주거환경 관리의 대상으로 삼는 정책적 전환의 기초로 네이버후드 관점의 주거환경 연구의 의미와 가치를 보여주는 것이다.

로스앤젤레스시는 2001년 현재 면적 4,083 평방마일 규모로 로스앤젤레스 카운티 인구 9.5백만명의 약 40%가 거주하는 대도시이다. 시는 1652개 인구조사 표준지역, 1,500개 초등학교 지역, 300개 우편번호, 다수의 행정구역, 8개의 서비스 플래닝 지역, 88개 기초자치단체로 구성되어 있으며, 로스앤젤레스 시정부는 2000~2001년 기간 로스앤젤레스 카운티의 65개 네이버후드 전체에 대해 네이버후드별로 약 40가구를 직접 개별 조사하여 로스앤젤레스 네이버후드 데이터베이스를 구축하였다.

샘플링을 위한 지리학적 유닛은 다음의 범주, 인구조사 표준지역 블록그룹, 초등학교가 위치하는 지역, 우편번호, 행정구역, 서비스 플래닝 지역, 기초자치단체를 만족시키는 것이다. 여기서 인구조사 표준지역은 1997년에 조사된 연방정부의 빈곤율 이하 주민의 비율을 추정하여 세 가지 사회계층으로 구분되었으며, 세 계층은 매우 가난(빈곤율에서 하위 10%), 가난(빈곤율에서 10~59%), 가난하지 않음(빈곤율에서 60~100%)으로 구성된다. 주요내용은 응답자가 직접 네이버후드의 규모를 표현하고 본인과 가족의 규칙적인 활동패턴(업무, 학교, 쇼핑)이 일어나는 지리적 위치를 표현한 자료, 가구유형, 소득 등이다[8].

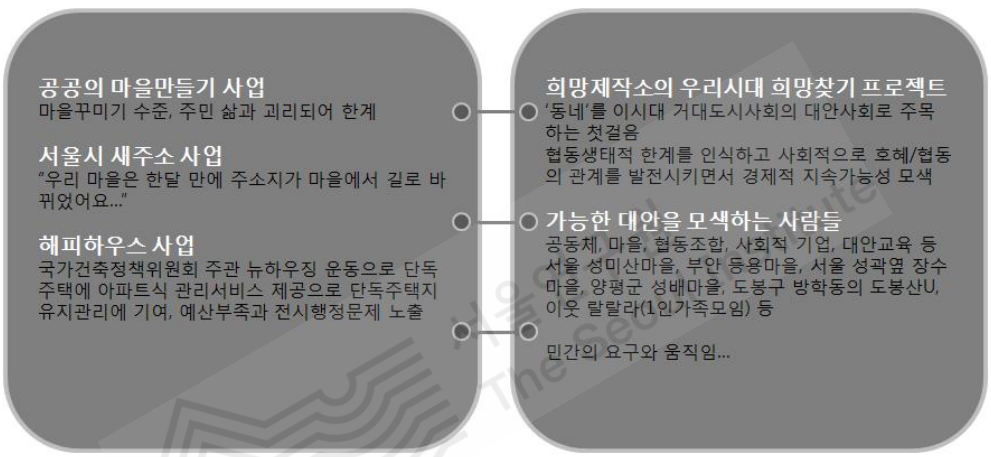
이러한 네이버후드 데이터베이스 구축작업은 로스앤젤레스시의 보존국(Conservancy)과 시민단체인 로스앤젤레스 네이버후드 이니셔티브(Los Angeles Neighborhood Initiative, LANI, 1994년) 간 긴밀한 협력을 통해 이루어졌다. LANI는 정기적으로 커뮤니티 포럼을 개최하고 네이버후드 쟁점을 거주자에게 전달하며, 공공과 네이버후드 간 갈등과 마찰의 중재역할을 담당하고 있기도 하다. 이는 행정편의에 의한 공간단위가 아니라 거주자의 삶의 지속성과 소속감, 장소성이 통합된 공간단위를 도시관리의 대상으로 삼는 정책적 전환의 기초가 되고 있다.

그런데 서울의 경우 도시형 타운하우스, 도시형 생활주택 등 다양한 주거유형 개발과 사업모델의 검증이라는 주거지정비사업의 당면한 과제에만 집중하고 있는 형편이다. 또한 대규모 철거형 주거지정비사업 이외에 소규모 정비를 위한 마을 만들기 사업, 서울시 새주소 사업, 해피하우스 사업 등도 여전히

8) Los Angeles Family and Neighborhood Survey(L.A.FANS), 2000-2001 서베이 자료

물리적인 환경 개선에 머무르고 있어 거주자의 일상생활의 질 향상 및 네이버후드에 관한 보다 근본적이고 본질적인 문제를 다루고 있지 못하다. 이는 결국 주거환경의 사회문화적 특성, 즉 물리적 공간과 사회적 관계망의 통합으로 작동하는 네이버후드의 실증적인 특성이 배제된 정비모델을 양산하는 것이다.

향후 서울시의 단독주택지는 각종 정비 사업으로 인하여 상당부분이 공동주택지로 개발될 것이다. 또한 2010년 이후에는 단독주택지의 법정노후도가 심화됨에 따라 정비예정구역의 확대가 예상된다. 서울시 주택지정비와 관련한 쟁점이 급박함에도 불구하고 서울의 네이버후드 재생을 위한 디자인 솔루션은 민간에 의하여 개별사업단위로 시행되는 주거환경정비사업에 전적으로 의존하고 있기 때문에 기존 네이버후드를 유지하고 보호하는 것은 거의 불가능한 여건이다.



이러한 여건에서 최근의 작은 관심과 움직임은 주거환경에서 네이버후드의 가치에 주목하는 관점을 보여주고 있다. 예를 들면, 희망제작소의 우리시대 희망 찾기 프로젝트는 공동체 마을, 협동조합, 사회적 기업, 대안 교육 등이 있으며 네이버후드를 이 시대 거대도시사회에서 개인이 친밀하게 누릴 인격적 환경으로 바라보고 있는 프로젝트이다. 이러한 움직임이 공공의 연구와 정책에 반영되어 네이버후드의 관점에서 주거환경을 고찰하고 정책의 방향을 재설정하는 것이 필요하다.

연구의 한계와 추후연구의 필요

이 연구는 기초연구로서 연구대상지를 선정하여 자료의 구축과 관찰 분석을 통한 서울의 네이버후드 구성가능성을 논의하고 그 특성을 살펴본 시론적 연구이다. 즉, 이 연구가 제시하는 서울의 네이버후드 구성가능성과 잔존하는 네이버후드의 특성, 거주자 중심의 네이버후드 인지 특성 등은 실험적인 단계의 자료로 보아야 한다. 향후 주거지정비패러다임 전환의 철학적 중심에 네이버후드를 쟁점화하기 위해서는 서울의 주거환경 전체에 대한 광범위한 기초자료 구축과 연구가 진행되어야 한다.

아직도 산업화와 도시화를 급속하게 경험하고 있는 대도시 서울에서 어떤 유형과 특성을 가진 네이버

후드가 지속될 수 있는가라는 질문은 장기간의 많은 연구를 요구할 것이다. 서울의 네이버후드는 서울의 역사적 경험과 경제적 발전, 도시개발의 형태적 특성이 배태되어(embedded) 있을 뿐 아니라 그 장소에서 살아가는 서울시민의 생각과 가치, 일상생활의 특성이 함께 어우러지거나 상호 영향을 주고 받으면서(embedding) 만들어진 것으로, 오늘날 '서울다움' 혹은 서울의 '도시성'의 일면을 보여주는 가치가 있는 것이기 때문이다. 이러한 서울의 네이버후드는 향후 서울의 도시 어메니티를 제고하고 도시를 '사람중심의 공간'으로 만드는 과정에서 중요한 인자로 작동할 것이다. 따라서 서울의 주거환경이 거주자 중심의 지속가능성을 갖도록 주거환경에 대한 네이버후드 관점의 연구 지원인프라를 강화하는 것이 중요하다.

서울연구원 The Seoul Institute

참고 문헌

<국내도서>

강명관, 2003, 조선의 뒷골목 풍경, 푸른역사

김광중, 1996, 서울시 주택개량 재개발 연혁 연구, 서울시정개발연구원

구양미, 2000, 구로공단 업종재배치 계획, 한국산업단지공단

구은정, 2009, 우리들의 구로동 연가-구로공단과 구로디지털 산업단지 사이월드, 이매진

김현경・이경욱, 2008, 아현동 사람들, 국립민속박물관

무지개반사, 2009, 염리동, 소금마을 이야기, 이매진/희망제작소

박찬순, 2009, 발해풍의 정원, 문학과 지성사

박철수, 2002, 소설 속 공간산책1, Spacetime

배형민, 2000, 서울 도시와 건축 = Seoul architecture and urbanism, 서울특별시

서울대 환경대학원 환경계획연구소, 1985, 율곡로・대학로 도시계획, 서울특별시

서울시립대학교 서울학연구소, 2004, 서울 도심부 발전계획: 도심부 도시조직의 원형과 변화

서울시정개발연구원, 2002, 서울시 외국인 노동자의 생활

서울시정개발연구원, 2010, 영동 1・2지구 실태분석 평가 및 관리방안

서울역사박물관, 2010, 왕십리: 공간・경제・문화

서울역사박물관, 2010, 왕십리: 사람들의 삶과 이야기

서울특별시, 1982, 구로공단 및 주변지역 환경개선을 위한 종합계획

서울특별시, 2001, 서울도시계획연혁

서울특별시 구로구, 1994, 구로구지

서울특별시 구로구, 1997, 구로구지

서울연구원 The Seoul Institute

서울특별시 구로구, 2005, (서남권의 중심지 인류구로 도약을 위한)구로구 장기발전 종합계획

서울특별시 구로구, 1996, 구로비전21: 구로발전 5개년 종합계획(1997년~2001년)

서울특별시 구로구, 2008, 민이와 함께 구로 한바퀴

서울특별시 구로구, 1995, 21세기를 향한 구로구 도시기본계획

서울특별시 금천구, 2004, 금천: 건강한 사람들의 활기찬 도시

서울특별시 금천구, 1996, 향토문화지

서울특별시 금천구, 1997, 21세기를 향한 금천구 도시기본계획

서울특별시 마포구, 1997, 마포 내고장이야기

서울특별시 마포구, 1992, 마포, 마포구 문화공보실

서울특별시 마포구, 1993, 마포: 어제와 오늘, 내일(마포구지)

서울특별시 마포구, 2006, 마포: 어제와 오늘, 내일(마포구지)

서울특별시 마포구, 1997, (우리고장) 문화 · 유적

서울특별시 마포구, 1998, 세계 속의 마포

서울특별시 마포구, 1999, 언론에서 바라본 마포구

서울특별시 마포구, 2001, (내 고장 탐방) 우리고장 이야기

서울특별시 마포구, 1998, 유적을 찾아서

서울특별시 마포구, 1995, 2001년을 향한 마포구 도시기본계획

서울특별시 마포구, 2004, 2020 마포구 도시발전 종합관리계획

서울특별시 서초구, 2006, 서초구청 10년사: 서초의 도약 함께하는 미래, 서초구 기획재정국 기획예산과

서울특별시 서초구, 1998, 서초향토지

서울특별시 서초구, 1995, 2001년을 향한 서초구 도시기본계획

서울특별시 성동구, 1982, 성동구 도시기본계획

서울연구원 The Seoul Institute

서울특별시 성동구, 1995, 성동구 도시기본계획

서울특별시 성동구, 1992, 성동구지

서울특별시 성동구, 2006, 한 눈으로 보는 성동의 10년: 꿈과 희망의 수변도시 성동: 1996~2005, 성동구청 기획예산과

서울특별시 성동구, 2006, Vision 성동 2010: 구전발전 4개년 계획

서울특별시 종로구, 1994, 종로구지(상, 하)

서울특별시 종로구, 1995, 2001년을 향한 종로구 도시기본계획

손정목, 2003, 서울도시계획이야기2·3, 한울

신경숙, 2001, 외딴방, 문학동네

아리정보시스템, 1992, 한국공업단지총람, 정간사, pp.125

이병환, 2008, 구로의 과거-현재-미래 건축물 '한눈에', 건축사

이자혜, 2002, 혜화동 5번지: 딸의 노래, 라이트 북 닷컴

임석재, 2006, 서울 골목길 풍경, 북 하우스

정석, 2006, 서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구, 서울시정개발연구원

조권중・한영희, 2002, 서울시 외국인 노동자의 생활, 서울시정개발연구원

한상진, 1999, 도시와 공동체, 한울아카데미

황재명, 1949, 서울 동명에 숨은 이야기, 고려문화사

<논문 및 학술행사 자료>

구동회, 1990, 대도시 노동자주택지구의 형성과 특성에 관한 연구-구로공단 인접지역을 사례로, 서울대 석사학위논문

구양미, 2002, 구로공단(서울 디지털 산업단지) 산업구조 재편에 관한 연구, 서울대 석사학위논문

김도년・홍경구, 2005, 대학로 지역특화정책이 건축물 용도변화에 미친 영향 - 문화관련시설을 중심으

로, 국토계획: 대한국토·도시계획학회지, 제 40권 제 7호

김영기, 1983, 구로공단 인근의 노동자 및 저소득층 주거개선 방안에 관한 연구, 서울대 석사학위논문

김일권, 2004, 한국체류 중국조선족의 생활 실태에 대한 연구 ; 구로구 가리봉동, 안산시 원곡동을 중심으로, 중앙대 석사학위논문

김재원, 2005, 소통을 위한 성북동 골목길 공동체 계획, 경기대 석사학위논문

김철진, 1988, 불량주택재개발사업의 개선방안에 관한 연구: 서울특별시 마포구 도화동 재개발사업을 중심으로, 단국대 석사학위논문

권수연, 1999, 대학로지역 단독주택의 변화연구: 용도와 형태의 변화를 중심으로, 서울대 석사학위논문

권혁건, 1994, 공공, 민간 협력에 의한 역세권 모형개발 설계 연구: 왕십리 민자역사지구를 중심으로, 명지대, 석사학위논문

민동철, 2009, 준공업지역의 아파트형 공장 복합개발 방안에 관한 연구: 서울 디지털 산업단지 아파트형 공장 입주업체와 종사자 중심으로, 홍익대 석사학위논문

박세훈, 2010, 한국의 외국인 밀집지역: 역사적 형성과정과 사회공간적 변화, 한국도시행정학회 도시행정학보 제 23집 제 1호

박소현, 2006, 역사주거지구의 소규모 생활권단위 추정방법에 관한 기초연구 - 북촌 도시형태요소와 근린편의시설의 분포상황을 중심으로, 대한건축학회 논문집 계획계 22권 9호

박신영, 2009, 외국인 밀집거주로 인한 내국인 주민의 주거환경 인식에 관한 연구 - 한남동, 가리봉동을 중심으로, 서울대 석사학위논문

박용규・송영필・전영옥, 2007, 구로공단 부활의 의미, CEO Information 제608호, 삼성경제연구소

박원규, 1983, 주거단지 계획을 위한 주민의 근린주구 영역인식에 관한 연구 - 서울시 아파트 및 단독주택 3개 지역 사례연구를 중심으로, 서울대 석사학위논문

박현석, 2003, 산업집적 지역 내 기업 및 지역 네트워크에 관한 연구, 서울대 석사학위논문

성락유, 1986, 도시빈민의 생활실태 분석: 서울시 마포구 도화1·2동을 중심으로, 연세대 석사학위논문

안재섭, 1994, 구로공단의 산업 구조와 공단주변지역의 인구 및 거주변화에 관한 연구, 서울대 석사학위논문

윤은정, 2009, 강남의 도시공간형성과 1960년대 도시계획상황에 대한 연구, 한양대 석사학위논문

서울연구원 The Seoul Institute

윤철, 2008, 서울디지털산업단지 재구조화 과정과 산업클러스터 발전방안에 관한 연구, 서울시립대 석사학위논문

이도원, 2004, 전통마을 경관 요소들의 생태적 의미, 서울대학교출판부

이동욱, 1999, 공간 재구조화와 지역사회운동의 변화: 구로지역을 중심으로, 서울대 석사학위논문

이상대, 1996, 서울시 내부시가지 쇠퇴 현상의 진단에 관한 연구, 서울대 석사학위논문

이유리, 2009, 지역 장소화를 위한 등록문화재 활용 계획: 명륜동 장면가옥을 중심으로, 서울대 석사학위논문

이일순, 2001, 가난한 이들의 건강 지키기: '성동희망나눔'을 사례로, 도시와 빈곤: 제53호

이종화・구자훈, 2009, 생활권 개념의 변화에 따른 주거지 계획의 시기별 특성변화, 한국주거학회 논문집, Vol.20, No.4

전남일, 2010, 도시주거의 진화: 잃어버린 우리 주거공간의 비밀, 2010 AURI 건축도시포럼 우리시대의 좋은 도시주거공간 읽기: Forum #1 우리의 주거환경이 담아야할 가치 발표자료

정성원・여홍구, 2010, 신도시 근린주구 계획에 따른 생활권 시설 보행자 이용행태 분석 - 분당신도시, 일산신도시를 대상으로, 대한건축학회 논문집 계획계 제26호 제3호

정인하, 2010, 근대화 과정에서 형성된 주거공간과 거주성, 2010 AURI 건축도시포럼 우리시대의 좋은 도시주거공간 읽기: Forum #2 역사성과 시간이 녹아있는 주거지 발표자료

조정구, 2010, 삶의 형상을 찾아서: 도시공간의 답사와 그 기록, 2010 AURI 건축도시포럼 우리시대의 좋은 도시주거공간 읽기: Forum #2 역사성과 시간이 녹아있는 주거지 발표자료

진영훈, 1982, 공업단지 주변 노동자의 주거환경에 관한 연구 - 서울시 구로공단주변의 임대주택을 중심으로, 서울대 석사학위논문

최수진, 2000, 공동주택단지 생활권 계획개념과 거주자의 생활영역 인식에 관한 연구, 서울시립대 석사학위논문

최윤정, 1989, 노동자계급의 주택문제에 관한 연구, 이화여대 석사학위논문

하재명, 2004, 뉴어바니즘이론과 주거지구조, 건원세미나 배포자료

한광야, 2004, 커뮤니티 설계언어의 고찰; 규모, 구조, 형태, 프로그래밍, 한국도시설계학회지 제5권 제3호

황동일, 1994, 구로공단 읽기, 문학과학, vol.5

<해외 도서 및 자료>

Arnold-Peltier, André · Karist, Vassili. 2007. Paris: Along the River. Paris, France: Pippa.

Banerjee, T. · Baer, William C., 2007, Beyond the Neighborhood Unit: Residential Environments and Public Policy, California, Los Angeles: University of Southern California

Benevolo, Leonardo, 1980, History of The City, Cambridge, MA: Scolar Press

Branch, Melville C., 1997, An Atlas of Rare City Map: Comparative Urban Design, 1830~1842, Princeton, NJ: Princeton Architecture Press

Cameron, Robert, 2003, Above Paris: Robert Cameron And Pierre Salinger, San Francisco, CA: Cameron & Company

Cho, Chun-Man, 2003, Study on Effects of Resident-Perceived Neighborhood Boundaries on Public Services Accessibility & its Relation to Utilization: Using Geographic Information System, Focusing on the Case of Public Parks in Austin, Texas, Texas A&M University, A Dissertation for the degree of Ph.D

Citizens Committee for New York City, 2009, Speak Out, New York Annual Quality of Life Report

Coulton, Claudia J. · Korbin, Jill · Chan, Tsui · Su, Marilyn, 2001, Mapping Residents' Perceptions of Neighborhood Boundaries: A Methodological Note, American Journal of Community Psychology Vol.29, No.2

Dietsch, Deborah K., 2006, About Place: Goody Clancy' s Architecture, planning and preservation", NewYork, West 21st Street: Edizioni Press

DK Travel, 2008, Paris: Eyewitness Travel Guides, London, United Kingdom, DK Travel

Haney, Wava G. · Knowles, Eric S., 1978, Perception of Neighborhoods by City and Surburban Residents, Human Ecology, Vol.6, No.2

Hugh, Barton · Marcus, Gran · Richard, Guise, 2003, Shaping neighborhoods: A Guide for health, sustainability and vitality, London; New York: Spon press

Klaus, Susan, 2002, A Modern Arcadia: Frederick Law Olmsted Jr. and the Plan for Forest Hills Gardens, Boston, Massachusetts: University of Massachusetts Press

Mumford, L., 1954, The Neighborhood and the Neighborhood Unit, Town Planning Review, Vol.24, No. 4

Pahl, R.E., 1970, Patterns of Urban Life, London: Longmans

Perry, Clarence, 1929, Planning a Neighborhood Unit, American City

Rasmussen, Steen Eiler, 1991 London: The Unique City, Cambridge, MA: The MIT Press.

Rich, R. C., 1979, Neglected Issues in the Study of Urban Service Distributions: a Research Agenda, Urban Studies Vol.16

Ruskin, John, A Campaign for London Squares, London, England: England Heritage.

Sastry, Narayan · Pebley, Anne R. · Zonta, Michela, 2002, Neighborhood Definitions and the Spatial Dimension of Daily Life in Los Angeles, California Center for Population Research, UC Los Angeles

Skaler, Robert Morris and Thomas H. Keels, 2008, Philadelphia's Rittenhouse Square: Image of America, Charleston SC, Chicago IL: Arcadia Publishing

Kuper, L., 1951, Social Science Research and the planning of urban neighborhoods: Social forces 29

Tammenbaum, J., 1948, The Neighborhood: A Socio-psychological Analysis, Land Economics 24

Ullmann, H. F., 2007, Paris: Art & Architecture, H. F. Ullmann

Vaux, Trina, 1985, Historic Rittenhouse: A Philadelphia Neighborhood, New York, Brooklyn: University of Pennsylvania Press

Whitehill, Walter Muir, 1968, Boston: A Topographical History, Cambridge, MA: The Belknap Press of Harvard University Press

서울연구원 The Seoul Institute

<홈페이지>

Fisher Fine Arts Library Image Collection: http://hdl.library.upenn.edu/1017.1/n2004100644

http://sageun.sd.go.kr/(사근동 주민센터)

http://seoul600.seoul.go.kr/(서울육백년사)

http://stat.seoul.go.kr/index.jsp(서울통계)

http://wangsimni2.sd.go.kr/(왕십리2동 주민센터)

http://wangsimnidoseon.sd.go.kr/(왕십리도선동 주민센터)

http://www.geumcheon.go.kr/(금천구청)

http://www.guro.go.kr/(구로구청)

http://www.jongno.go.kr/(종로구청)

http://www.mapo.go.kr/(마포구청)

http://www.mapo.go.kr/CmsWeb/template/gongdeok(공덕동 주민센터)

http://www.sd.go.kr/(성동구청)

http://www.seocho.go.kr/(서초구청)

http://www.seoul.go.kr/(서울시청)

http://www.sfac.or.kr/(서울문화재단)

http://urban.seoul.go.kr/(서울특별시 도시계획국)

서울연구원 The Seoul Institute

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용될 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.	서울 네이버후드 대상 설문조사	미디어 리서치 / ID

안녕하십니까?

저희 미디어리서치는 서울시정개발연구원과 공동으로 「서울 네이버후드 대상 설문조사」를 실시하고 있습니다. 본 조사는 귀하의 이웃(네이버후드)에 대한 인식 및 거주 지역(동네)에서 참여하고 있는 활동 등을 파악하여 향후 서울시 주거지 정비 시 동네의 공간영역과 특성을 반영한 정책을 수립하기 위한 조사입니다.

바쁘시더라도 잠시만 시간을 내어 설문 응답에 협조해 주시면, 시민 여러분들의 의견을 최대한 파악하여 향후 서울시 동네를 대상으로 한 다양한 연구와 효과적인 장래 비전 수립에 있어 중요한 기초 자료로 활용하겠습니다.

응답하신 내용은 연구목적 외의 다른 용도로는 사용하지 않을 것이며, 더불어 귀하의 개인정보 및 설문 응답에 대한 비밀은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거, 철저히 보장됨을 알려드립니다.

감사합니다.

2010년 8월

연구 수행 기관	서울시정개발연구원	조사 수행 기관	미디어리서치 담당연구원 : 장한익 선임연구원 (02-3488-2796)

SQ1) **동네거주여부**	1. 거주하고 있다	2. 거주하고 있지 않다➡ 면접 중단
SQ2) **거주기간**	지역 거주기간 : (　　　)년	➡ 거주기간 1년 미만 면접 중단(외국인 해당없음)
SQ3) **성**	1. 남자	2. 여자
SQ4) **연령**	만(　　　　)세	➡ 만 28세 미만 면접 중단 (구로, 공덕, 혜화, 서초지역 해당) **※ 단 왕십리/한양대 지역 만 28세 미만 대학생 면접 가능**
SQ5) **국적**	1. 내국인	2. 외국인
SQ6) **신분**	1. 일반인	2. 대학생
SQ7) **가구유형**	1. 독신가구 2. 부부단독가구 3. 부부+미혼자녀가구 4. 조부모+미혼손자녀가구 5. 3세대 이상 가구 6. 기타	
SQ8) **주거유형**	1. 단독주택(독채) 2. 다세대/다가구/상가주택 3. 연립주택(빌라) 4. 아파트 5. 주상복합 6. 기타(주거형 오피스텔, 고시원, 기숙사, 복지시설 등)	
SQ9) **소유형태**	1. 자가	2. 전/월세

Page. 1

Part 1. 네이버후드의 물리적 환경과 이용

문1) 귀하께서 평소 이웃과 만나는 모임의 종류는 주로 어떤 것입니까? 해당되는 모임에 모두 체크해 주시기 바랍니다.
① 지적활동모임(독서, 글쓰기 등) ② 체육모임(요가, 조기축구회, 테니스/배드민턴 모임, 산악회)
③ 학교모임(동창회, 학부모모임 등) ④ 공적모임(반상회, 주민자치회 등)
⑤ 친구모임 ⑥ 친목계모임
⑦ 종교모임 ⑧ 문화활동모임(서예, 합창, 기악, 무용, 사진, 다도회, 요리 등)
⑨ 쇼핑/장보기 모임 ⑩ 기타(적을 것 : ____________________)
⑪ 해당사항 없음 ➡ 문 2번)으로

문1-1) **[문1의 ①~⑩ 응답자만]** 귀하께서 응답해 주신 모임은 주로 어디에서 이루어집니까?
① 운동장(체육공원)/스포츠센터 ② 문화센터/복지관/도서관 등 공공건물
③ 공원/광장/놀이터 ④ 동네이웃집
⑤ 음식점 ⑥ 종교시설(교회, 성당, 사찰, 기타)
⑦ 기타(적을 것:______________)

문1-2) **[문1의 ①~⑩ 응답자만]** 그렇다면 이웃과의 모임은 주로 어디에 계신 분들과 합니까?
① 같은 골목 내/아파트 같은 동 ② 같은 블록 내/아파트 단지 내
③ 동 전체(예 : 구로1동, 사근동 등) ④ 구 전체
⑤ 기타(적을 것:______________)

문2) 귀하께서는 다음의 시설에 일주일 동안 몇 회 정도 가시는 편이신가요?

	거의 매일 간다	1주일에 2~3회	1주일에 1회	1달에 1~2회	거의 가지 않는다
1) 슈퍼/반찬가게	1	2	3	4	5
2) 공원	1	2	3	4	5
3) 서점	1	2	3	4	5
4) 주민센터(구 동사무소)	1	2	3	4	5
5) 동네 상가	1	2	3	4	5
6) 미장원	1	2	3	4	5
7) 동네 음식점	1	2	3	4	5
8) 복지관/문화센터	1	2	3	4	5
9) 체육시설	1	2	3	4	5
10) 목욕탕/사우나/찜질방	1	2	3	4	5
11) 종교시설(교회, 성당, 절, 기타)	1	2	3	4	5
12) 놀이터	1	2	3	4	5
13) 기타(　　　　)	1	2	3	4	5

Page. 2

문3) 귀하께서는 동네에서 길을 걷다가 인사를 나눌 수 있는 이웃사람들을 자주 만나는 편이신가요?
① 매우 그렇다 ② 대체로 그렇다
③ 별로 그렇지 않다 ④ 전혀 그렇지 않다

문4) 귀하께서는 집을 제외한 동네 내에서 휴식 및 여가는 주로 어디에서 보내십니까?
① 공원/놀이터 ② 문화센터/복지관
③ 골목/대문 앞 ④ 슈퍼/편의점 앞
⑤ 카페 ⑥ 목욕탕/사우나/찜질방
⑦ 기타(적을 것:______________)

문5) 귀하께서는 동네 내에서 이웃과 즐겨 찾는 장소가 있다면 다음 중 어느 곳입니까?
① 공원/놀이터 ② 문화센터/복지관
③ 골목/대문 앞 ④ 슈퍼/편의점 앞
⑤ 카페 ⑥ 목욕탕/사우나/찜질방
⑦ 기타(적을 것:______________)

문6) 귀하께서는 생활편의시설과 귀하의 거주지 사이의 거리로 적절한 범위가 어느 정도라고 생각하십니까?

	5분	10분	15분	20분	25분	30분	기타
1) 도보 최대 보행시간	1	2	3	4	5	6	7
2) 교통수단(버스, 지하철, 자동차) 최대 시간(편도)	1	2	3	4	5	6	7

문7) **[아파트/주상복합 단지 거주자만]** 귀하께서 이웃이라고 생각하는 범위는 다음 중 무엇입니까?
① 엘리베이터를 공유하는 같은 라인/같은 층
② 같은 동
③ 주차장/놀이터를 공유하는 건물 집합
④ 아파트/주상복합 전체 단지

Page. 3

Part 2. 네이버후드의 연결망

문8) 귀하께서는 살고 있는 동네에 어느 정도 만족하십니까?
① 매우 만족한다 ② 대체로 만족한다
③ 별로 만족하지 않다 ④ 전혀 만족하지 않는다

문9) 귀하께서는 살고 있는 동네가 어느 정도 안전하다고 생각하십니까?
① 매우 안전하다 ② 대체로 안전한 편이다
③ 대체로 불안전하다 ④ 매우 불안전하다

문10) 전반적인 삶의 질을 결정할 때 귀하께서 사는 동네의 질이 얼마나 중요하다고 생각하십니까?
① 매우 중요하다 ② 어느 정도 중요하다
③ 별로 중요하지 않다 ④ 전혀 만족하지 않는다

문11) 귀하께서는 이웃에 대해 어떻게 생각하십니까? 다음 보기 중 귀하의 생각과 가장 가까운 항목을 골라 체크해 주시기 바랍니다.
① 우리는 친구이다 ② 우리는 친한 편이다
③ 우리는 작은 일에 서로를 의지할 수 있다 ④ 우리는 길이나 외부에서 만나면 서로 안부를 주고 받는다
⑤ 우리는 서로를 전혀 알지 못한다 ⑥ 우리는 서로 갈등을 가지고 있다

문12) 귀하께서는 만약 기회가 있다면 이웃과 더 좋은 관계를 갖기를 원하십니까?
① 매우 그렇다 ② 대체로 그렇다
③ 별로 그렇지 않다 ④ 전혀 그렇지 않다

문13) 귀하의 일상적인 삶에 가장 영향을 많이 미치는 지역단위는 무엇이라고 생각하십니까? 영향을 미치는 중요한 순서대로 2가지만 골라 주십시오.
1순위(　　　), 2순위(　　　)
① 거주하고 있는 동네(집주변) ② 거주하고 있는 행정구역상 동
③ 거주하고 있는 행정구역상 구 ④ 서울시
⑤ 대한민국

문14) 귀하께서는 앞으로 5년 후에도 이 동네 혹은 주변에 거주할 것이라고 예상하십니까?
① 그렇다 ② 그렇지 않다

문15) 귀하께서 사는 동네에서 같은 동네 거주민들과 함께 즐겁게 살기 위해서 다음 중 가장 중요하다고 생각하시는 것은 무엇입니까?
① 동네 사람들과의 일상적 친밀감(인사하기 등) ② 동네의 청결함
③ 좋은 동네에 산다는 자부심 ④ 함께 즐길 수 있는 여가시설(체육시설, 문화센터 등)
⑤ 길거리 청소, 나무심기 등 함께 할 수 있는 조직적 활동
⑥ 기타(적을 것 :____________________)

Page. 4

서울연구원 The Seoul Institute

Part 3.	네이버후드의 참여 활동

문16) 귀하께서는 이웃과 동네의 일들에 대해서 얼마나 관심을 가지고 계십니까?

① 매우 관심이 있다 ② 다소 관심이 있다
③ 별로 관심이 없다 ④ 전혀 관심이 없다

문17) 최근 1년 동안 귀하께서는 동네 내에서 무엇인가를 개선시키기 위해 참여한 적이 있습니까?
(예 : 거리청소, 주택가 환경정비, 주민복지, 치안개선을 비롯하여 한평공원/쌈지공원 조성, 산/하천 등 자연/생태환경 보존, 오래된 단독주택/한옥/시설 보존 등의 주민참여형 공공사업)

① 있다(적을 것 :_____) ② 없다

문18) 최근 1년 동안 귀하께서는 이웃이나 동네 주민들이 주최한 행사에 참여한 적이 있습니까?
(예 : 가구 주민이 개최한 파티, 동네 모임이나 축하행사 등)

① 있다(적을 것 :_____) ② 없다

문19) 최근 1년 동안 귀하께서는 동네 이슈에 관한 공청회, 토론회, 집회 등에 참여한 적이 있습니까?

① 있다 ② 없다

문20) 귀하께서는 귀하께서 살고 계시는 동네의 여러 가지 일들에 참여하실 의향이 있습니까?

① 그렇다 ② 그렇지 않다

문21) 귀하가 동네 내의 모임 등에 참여하지 않게 되는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

① 무슨 모임이 있는지 모른다 ② 동네 모임의 내용이나 형식이 내가 생각하는 것과 다르다
③ 동네모임에 참여할 수 있는 시간이 없다 ④ 우리 동네에는 동네모임이 없다
⑤ 동네모임에 관심이 없다 ⑥ 기타(적을 것:_____)

문22) 귀하께서 지금 참여하고 있거나 예전에 적어도 한 두 번 이상 참여한 적이 있는 모임에는 어떤 것이 있습니까? 모두 골라 주십시오.

① 동네주민 중심 친목모임 ② 동네주민 중심 운동모임(조기축구회, 테니스, 등산회 등)
③ 학부모모임 ④ 노인단체 관련 모임
⑤ 생활협동조합 관련 모임(한살림, 생협 등) ⑥ 동네주민의 자원봉사 모임
⑦ 동네주민 중심의 종교모임 ⑧ 지역 내 공식적 모임(통반장 아파트입주자모임 동대표, 반대표)
⑨ 기타(적을 것:_____) ⑩ 한번도 참여한 적이 없다

문23) 그렇다면 동네주민 중심의 모임 중 귀하께서 참여하고 싶으신 모임이 있는지요? 아래 보기에서 참여하고 싶은 순서대로 3개만 골라 주십시오.

1순위( ), 2순위( ), 3순위( )

① 동네주민 중심 친목모임 ② 동네주민 중심 운동모임(조기축구회, 테니스, 등산회 등)
③ 학부모모임 ④ 노인단체 관련 모임
⑤ 생활협동조합 관련 모임(한살림, 생협 등) ⑥ 동네주민의 자원봉사 모임
⑦ 동네주민 중심의 종교모임 ⑧ 지역 내 공식적 모임(통반장 아파트입주자모임 동대표, 반대표)
⑨ 기타(적을 것:_____) ⑩ 한번도 참여한 적이 없다

문24) 아래 보기는 많은 동네에서 동네를 중심으로 하고 있는 사업들입니다. 귀하께서는 아래 여러 사업 중 가장 참여하고 싶은 사업이 있는지요? 보기에서 하고싶은 순서대로 3개만 골라 주십시오.

1순위( ), 2순위( ), 3순위( )

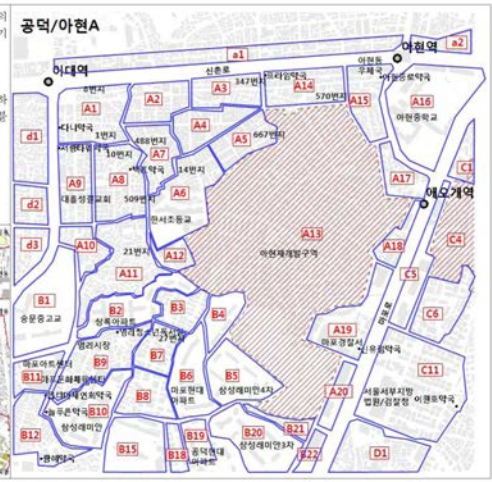
① 동네 환경미화 사업 ② 동네 공원만들기 등 녹지공간 확장 사업
③ 아동청소년 관련 사업 ④ 노인관련 사업
⑤ 주거공간 정비 등 관련 사업 ⑥ 공공장소 확충 사업
⑦ 소비자활동 관련 사업 ⑧ 교육활동 관련 사업
⑨ 정치활동 관련 사업 ⑩ 기타(적을 것 :_____)
⑪ 참여하고 싶은 사업이 없다

서울연구원 The Seoul Institute

문24) 귀하께서 거주하시는 곳을 옅 지도의 A1~A20 까지의 블록 중에 골라서 기입해 주십시오.

➡ 거주지역( )

문25) 귀하의 이웃이 거주하거나 자주 방문하는 시설이 위치하여'동네'라고 생각되는 블록을 지도에 모두 표시해 주십시오.



Page. 7

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

슈퍼마켓 ①②③④⑤⑥⑦

편의점 ①②③④⑤⑥⑦

Page. 8

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

대형할인마트/재래시장 ①②③

세탁소 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨

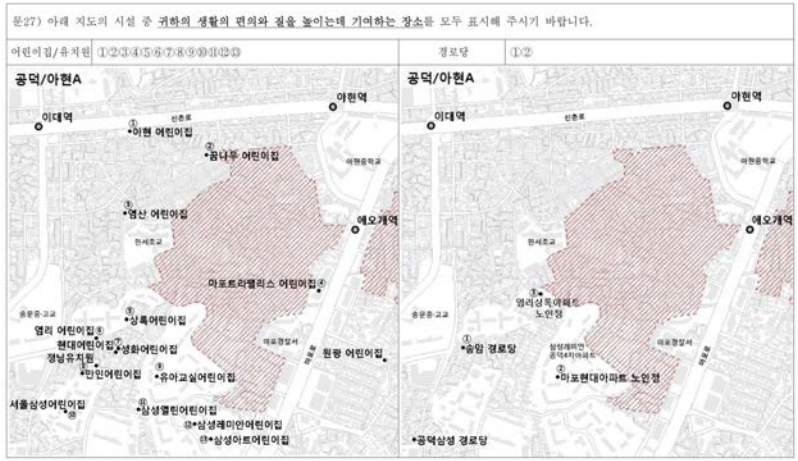
Page. 9

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

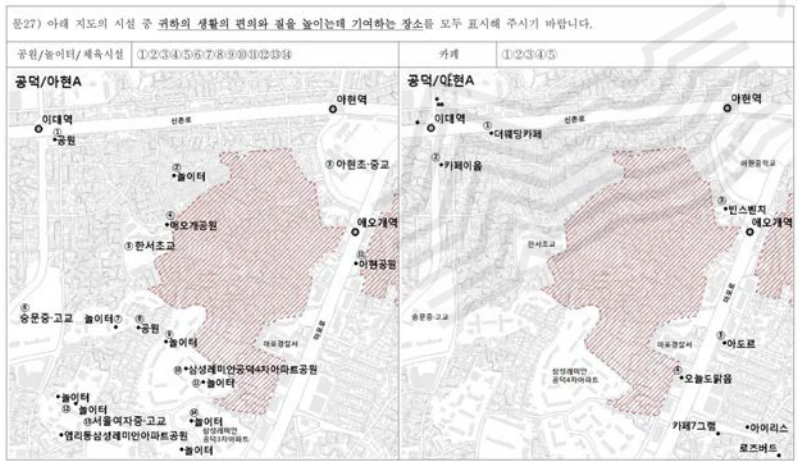
약국 ①②③④⑤⑥⑦

문화센터/복지관 ①②③

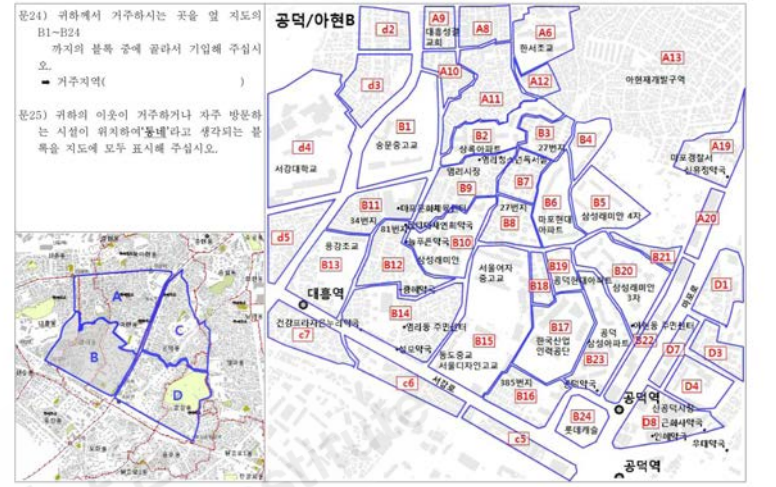
Page. 10



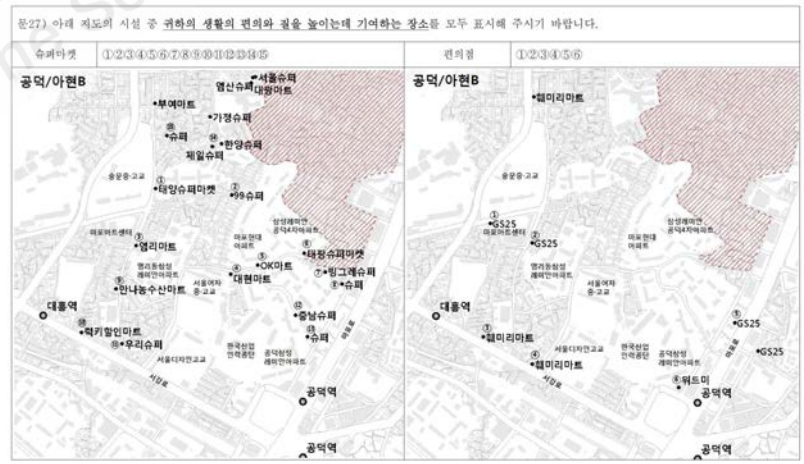
Page. 11



Page. 12



Page. 13



Page. 14

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

대형할인마트/재래시장 ①②③

세탁소 ①②③④⑤⑥⑦

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

어린이집/유치원 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬

경로당 ①②③④

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

약국 ①②③④⑤⑥⑦

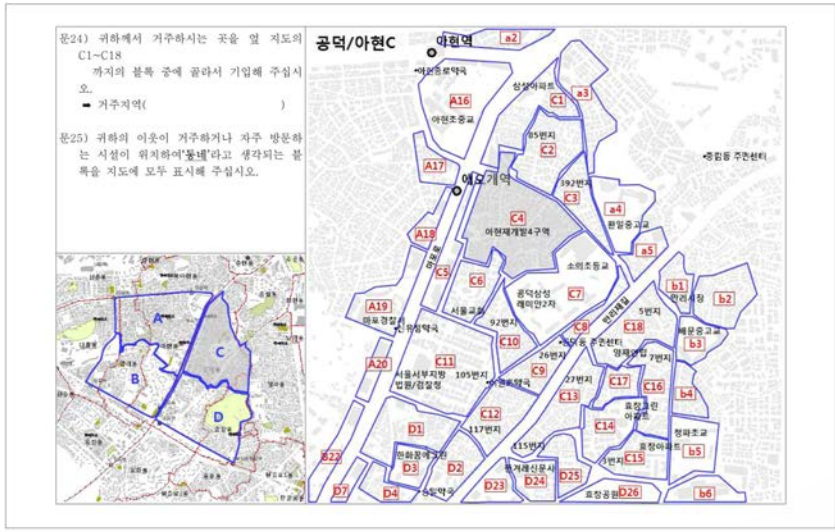
문화센터/복지관 ①②③④⑤⑥⑦

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

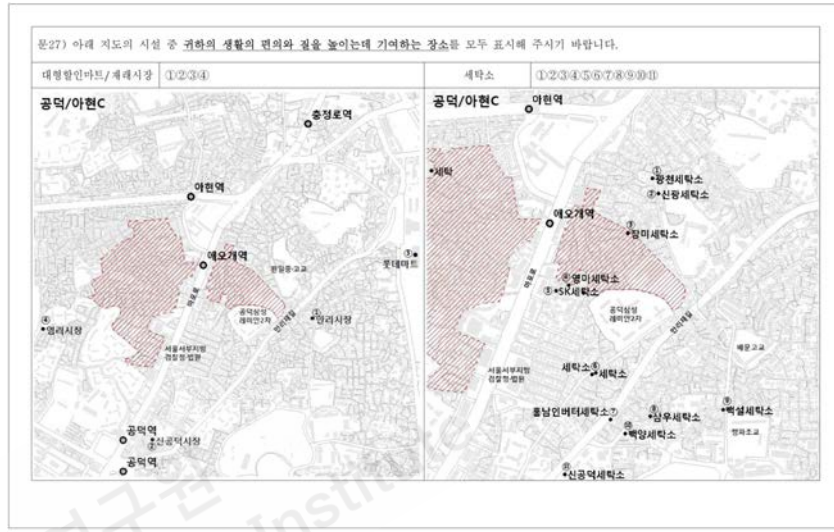
공원/놀이터/체육시설 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯

카페 ①②③④⑤⑥⑦

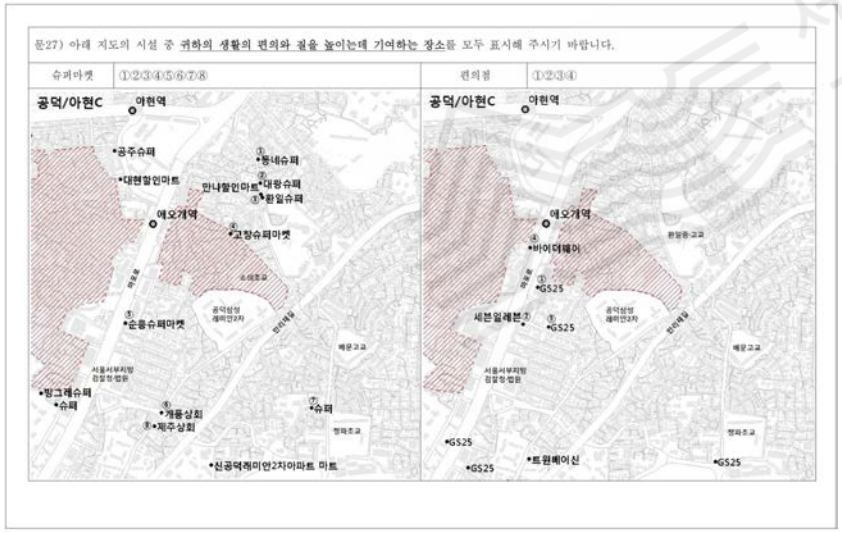
서울연구원 The Seoul Institute



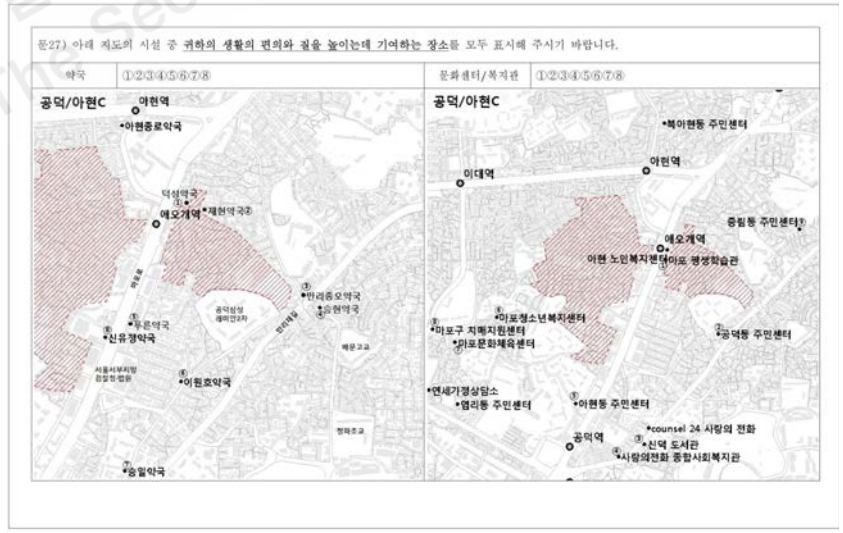
Page. 19



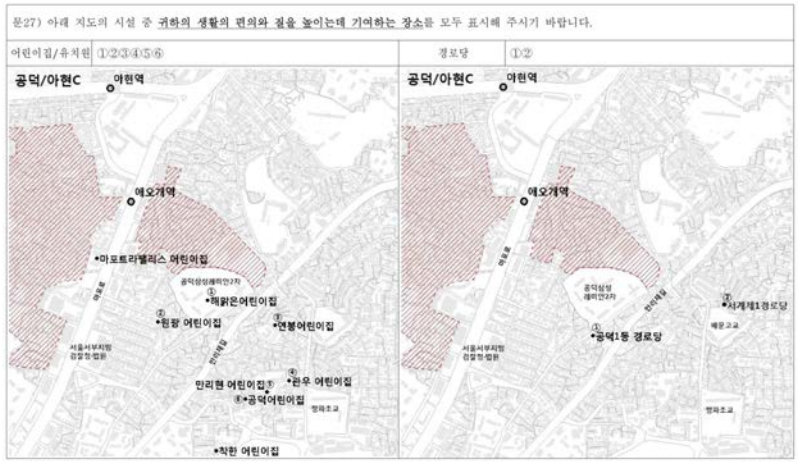
Page. 21



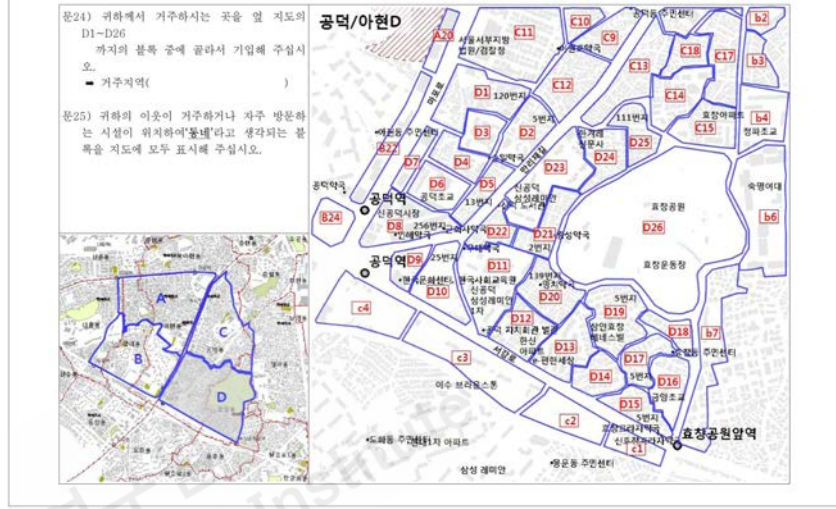
Page. 20



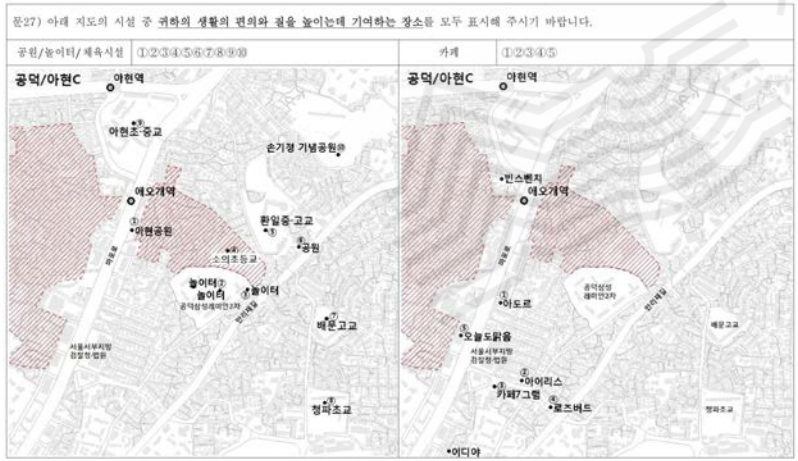
Page. 22



Page. 23



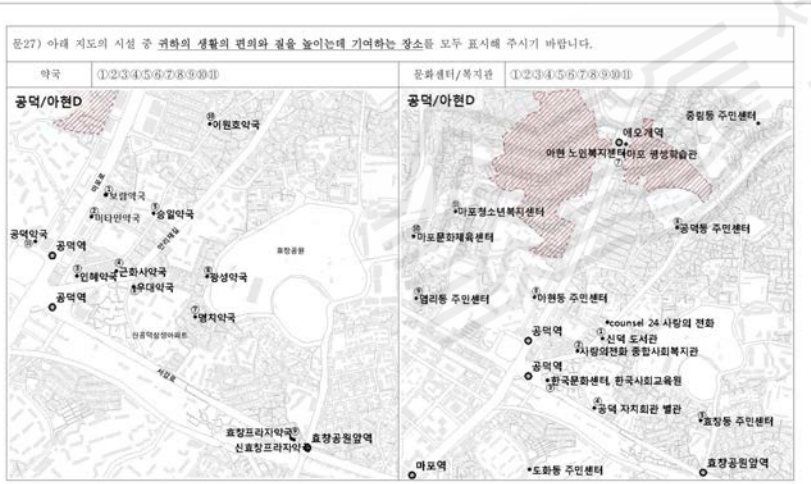
Page. 25



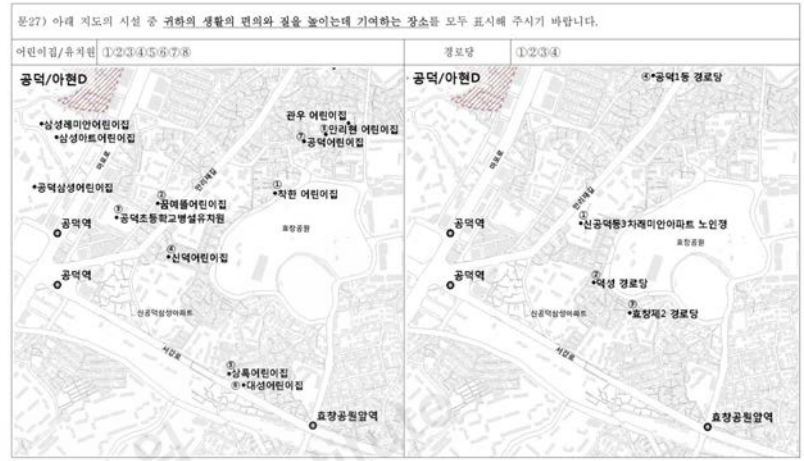
Page. 24

Page. 26

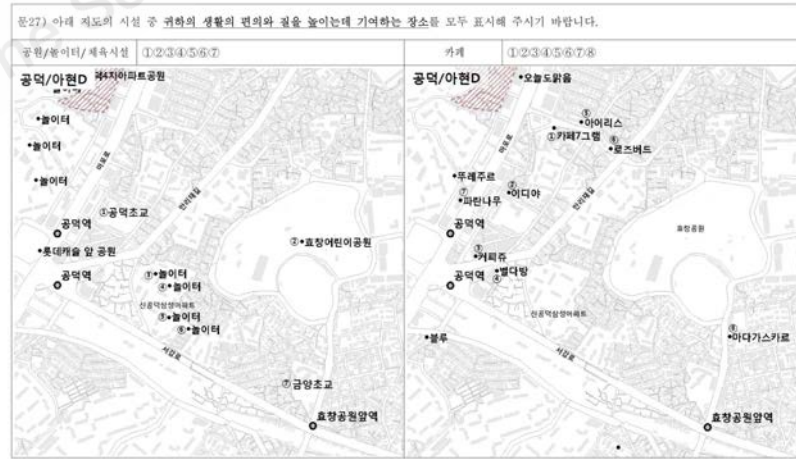
Page. 27



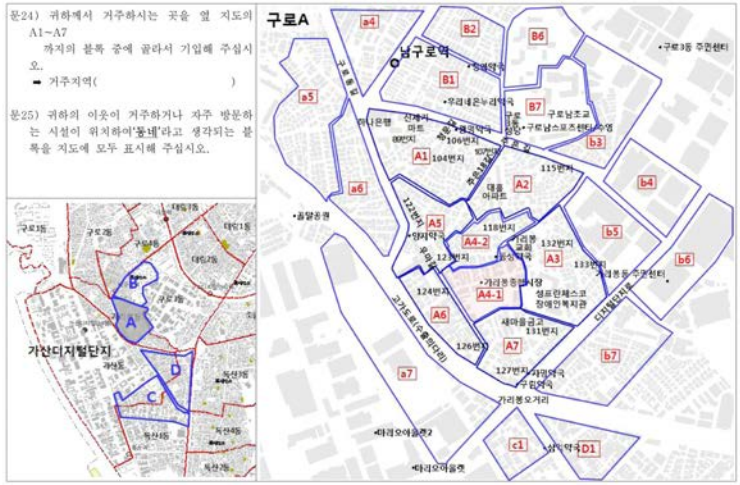
Page. 28



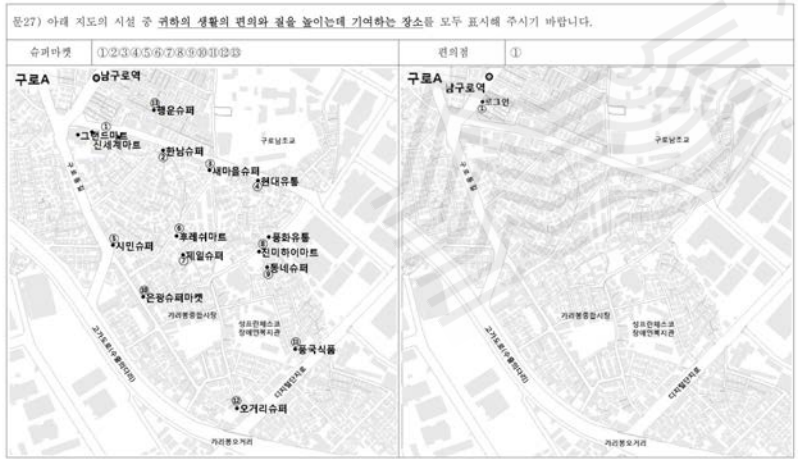
Page. 29



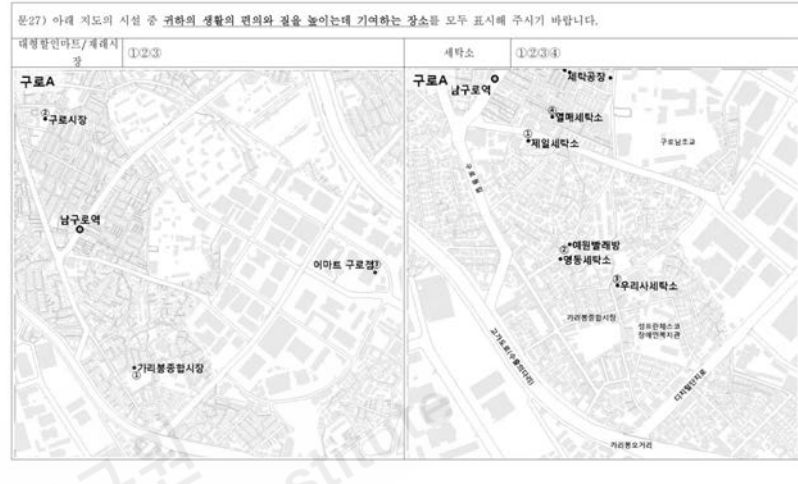
Page. 30



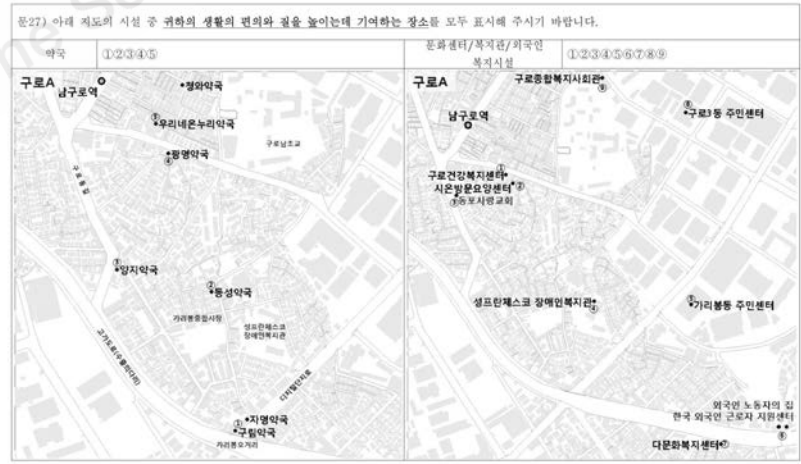
Page. 31



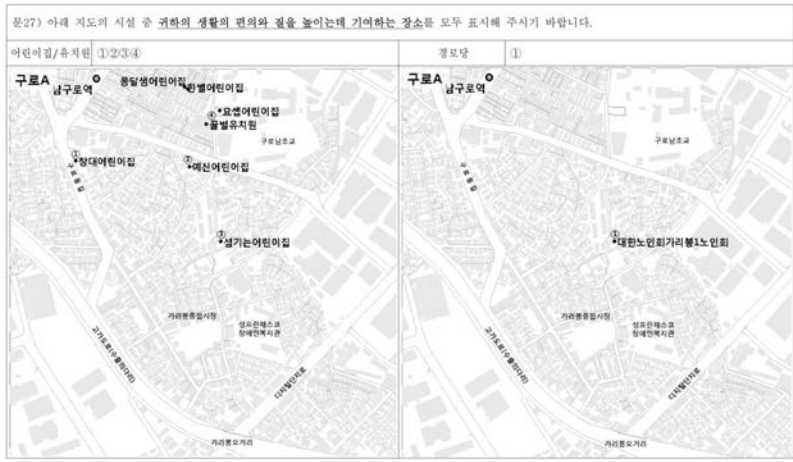
Page. 32



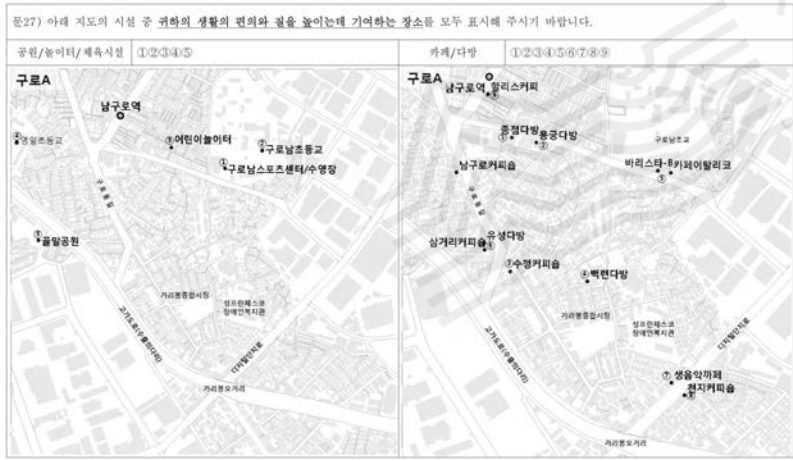
Page. 33



Page. 34



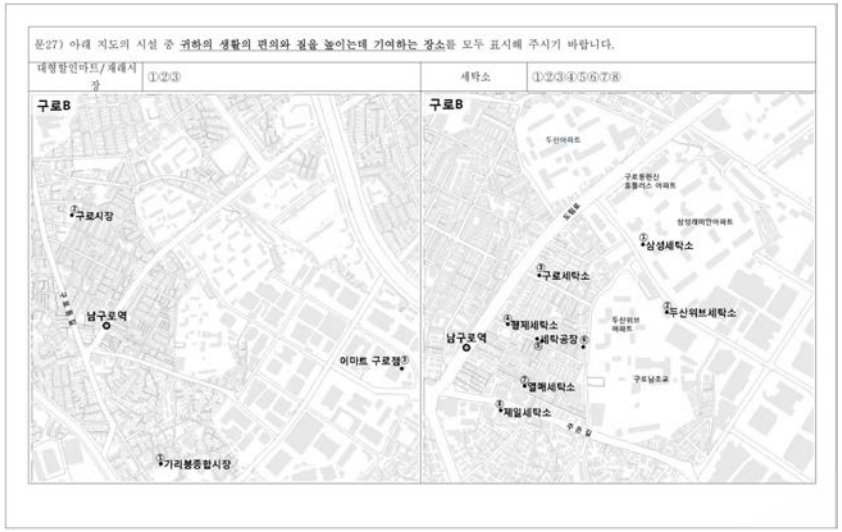
Page. 35



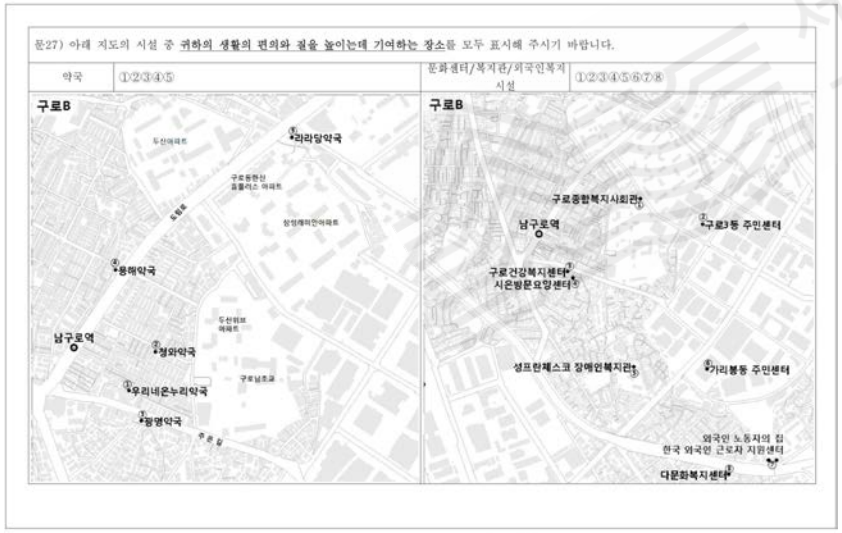
Page. 36

Page. 37

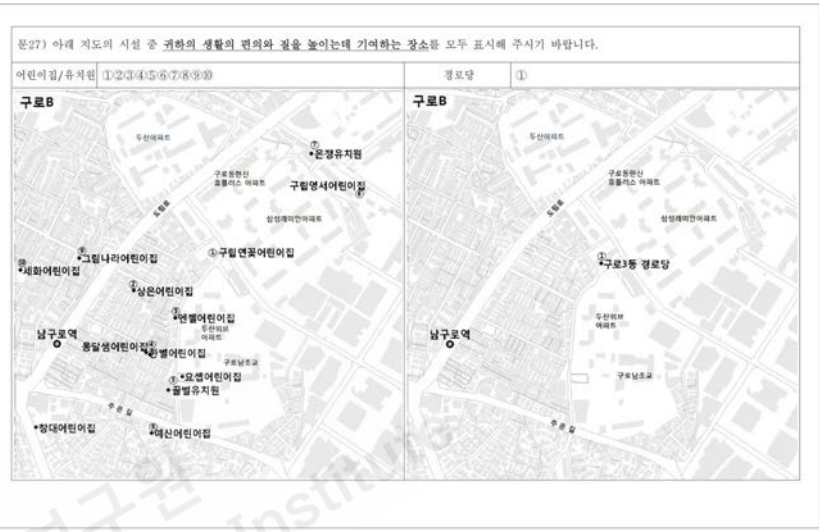
Page. 38



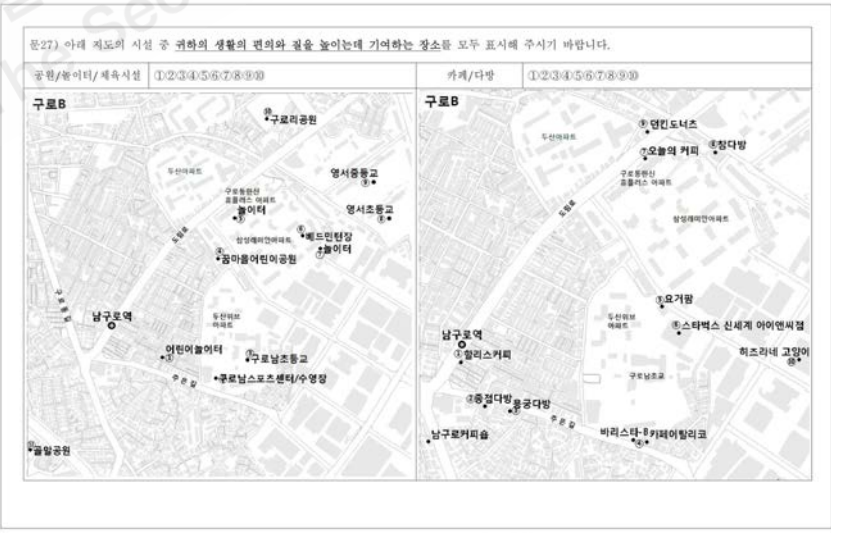
Page. 39



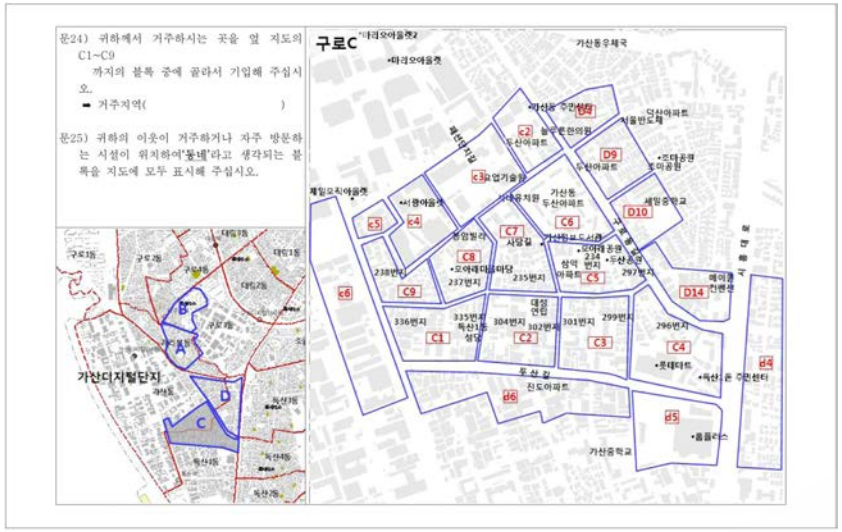
Page. 40



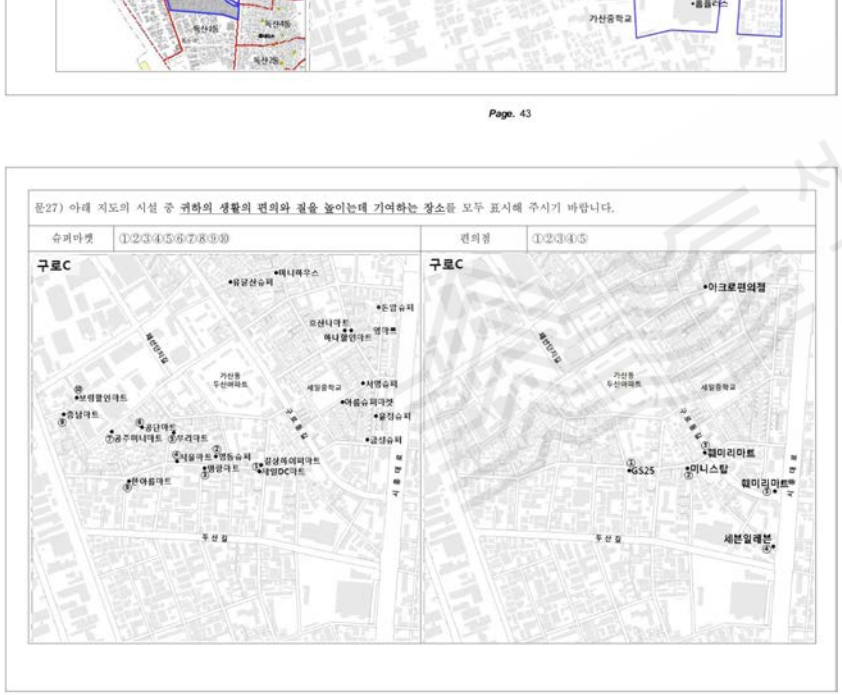
Page. 41



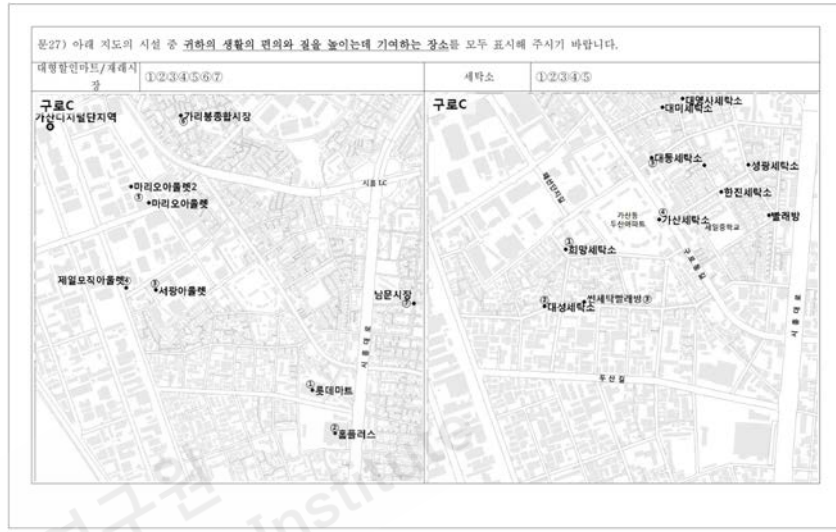
Page. 42



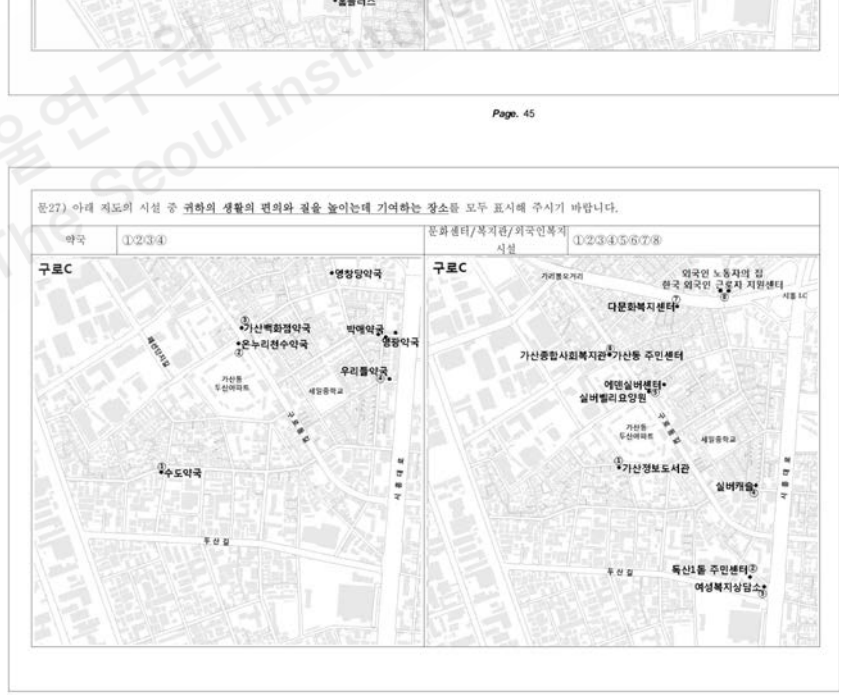
Page. 43



Page. 44

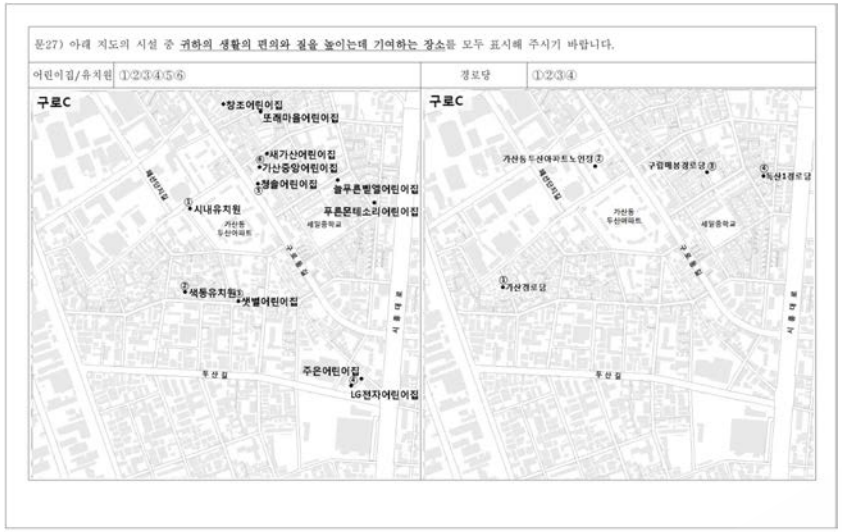


Page. 45



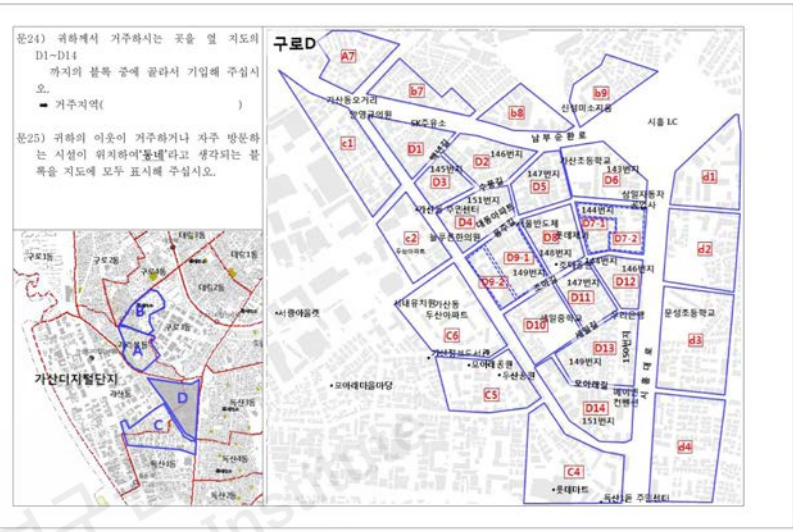
Page. 46

서울연구원 The Seoul Institute



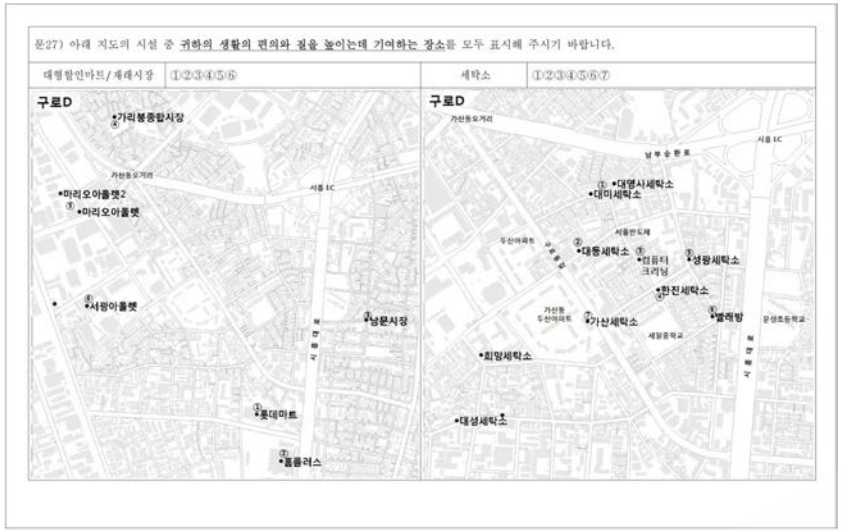
Page. 47

Page. 48

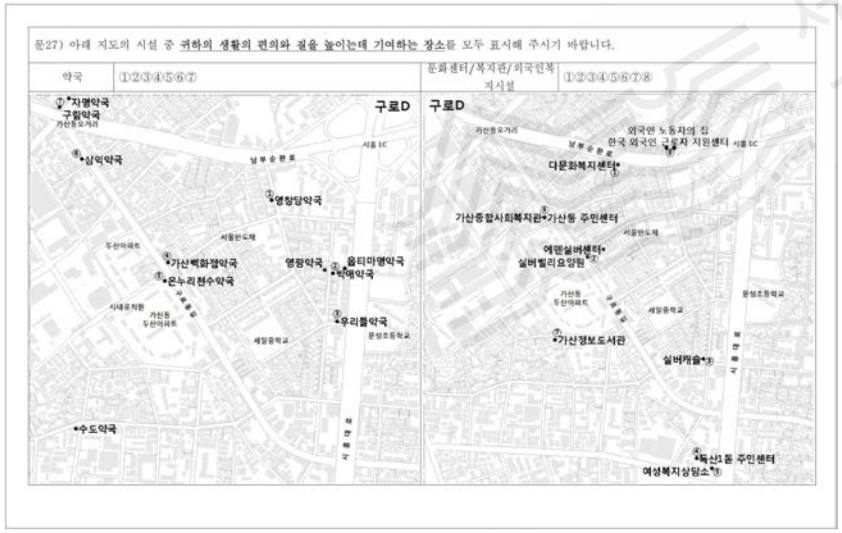


Page. 49

Page. 50



Page. 51



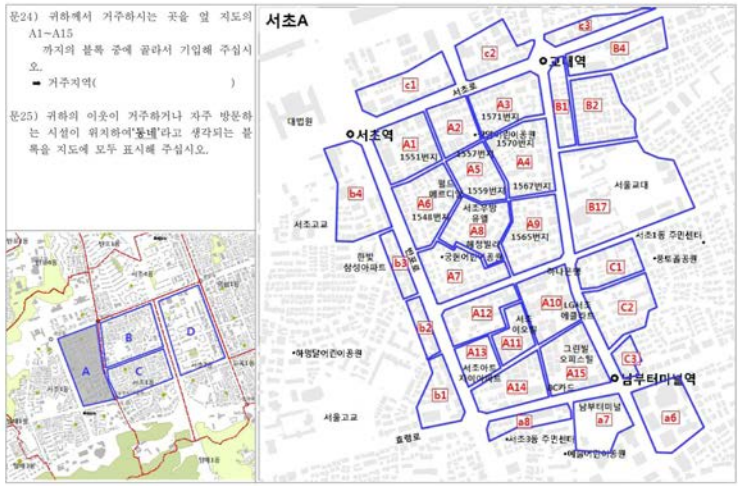
Page. 52

Page. 53

Page. 54

문24) 귀하께서 거주하시는 곳을 옆 지도의 A1~A15
까지의 블록 중에 골라서 기입해 주십시오.
➡ 거주지역( )

문25) 귀하의 이웃이 거주하거나 자주 방문하는 시설이 위치하여'동네'라고 생각되는 블록을 지도에 모두 표시해 주십시오.



문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

슈퍼마켓 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫

편의점 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

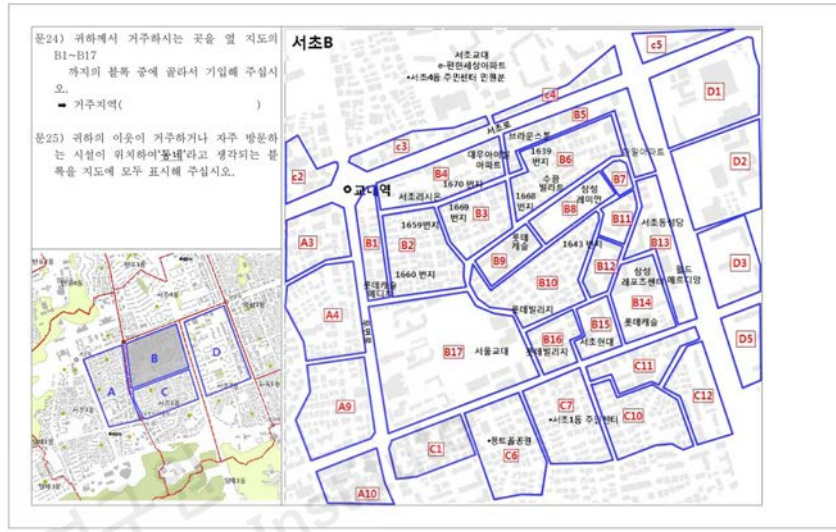
대형할인마트/재래시장 ①②③④ 세탁소 ①②③④⑤⑥⑦

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

약국 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬ 문화센터/복지관 ①②③④⑤⑥⑦⑧

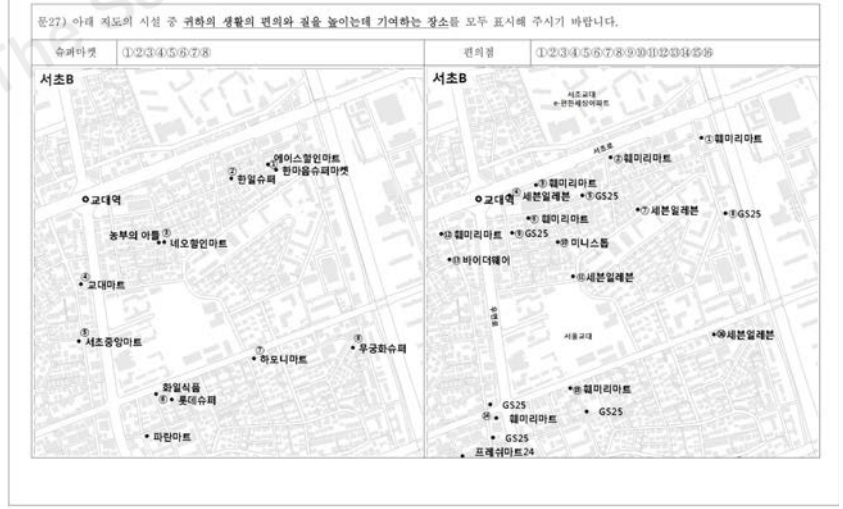
서울연구원 The Seoul Institute

Page. 59



Page. 61

Page. 60



Page. 62

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

대형할인마트/재래시장 ①②③④

세탁소 ①②③④⑤⑥⑦

Page. 63

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

약국 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩

문화센터/복지관 ①②③④⑤

Page. 64

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

어린이집/유치원 ①②③④

경로당 ①②③④

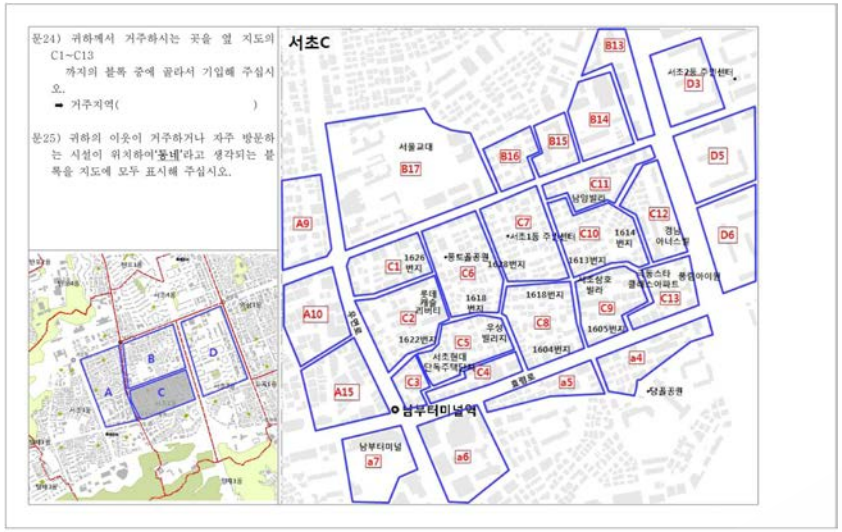
Page. 65

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

공원/놀이터/체육시설 ①②③④⑤⑥⑦

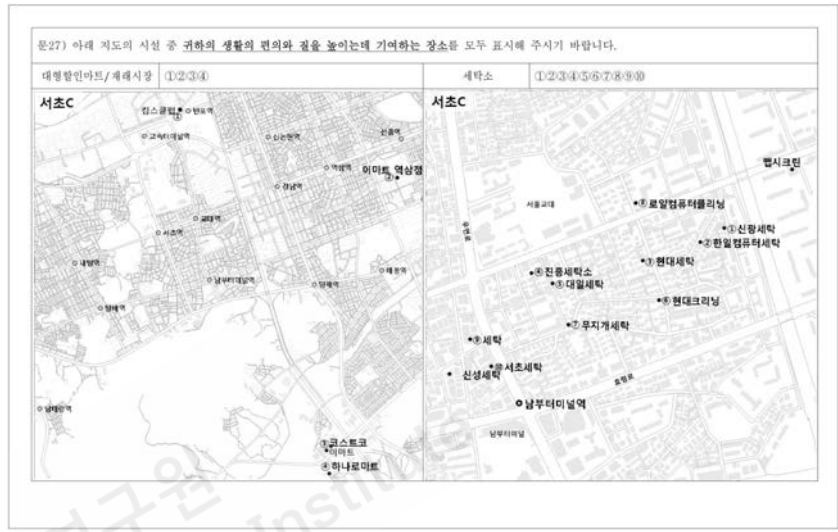
카페 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬

Page. 66

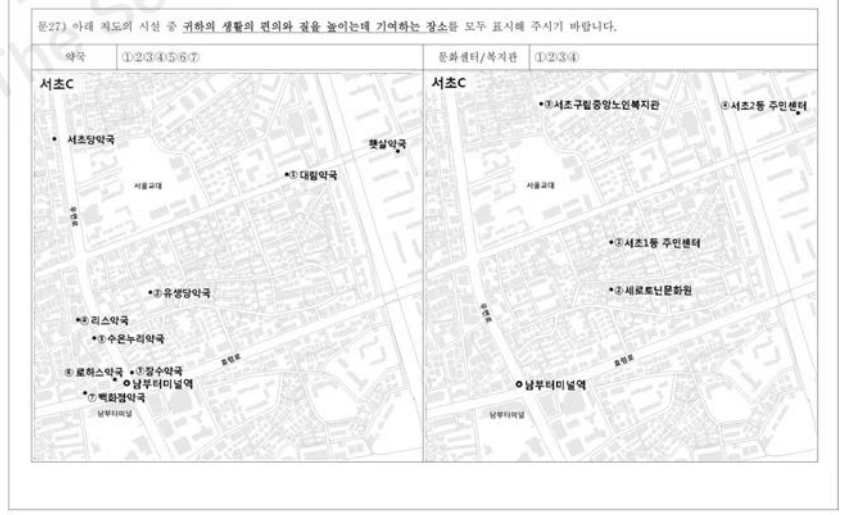


Page. 67

Page. 68



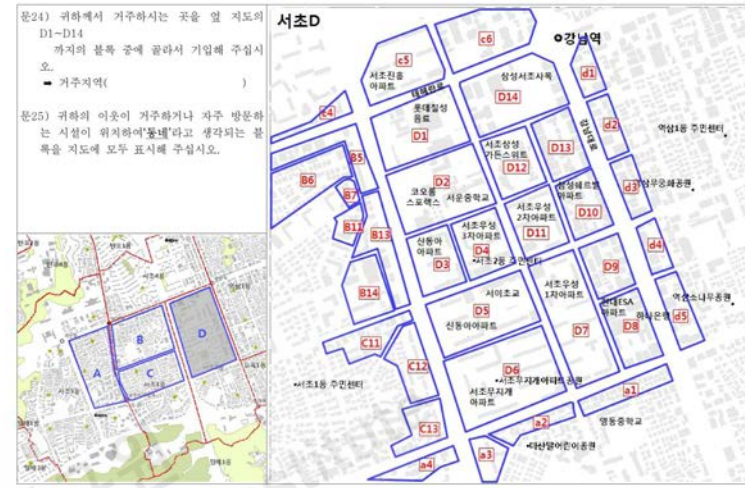
Page. 69



Page. 70

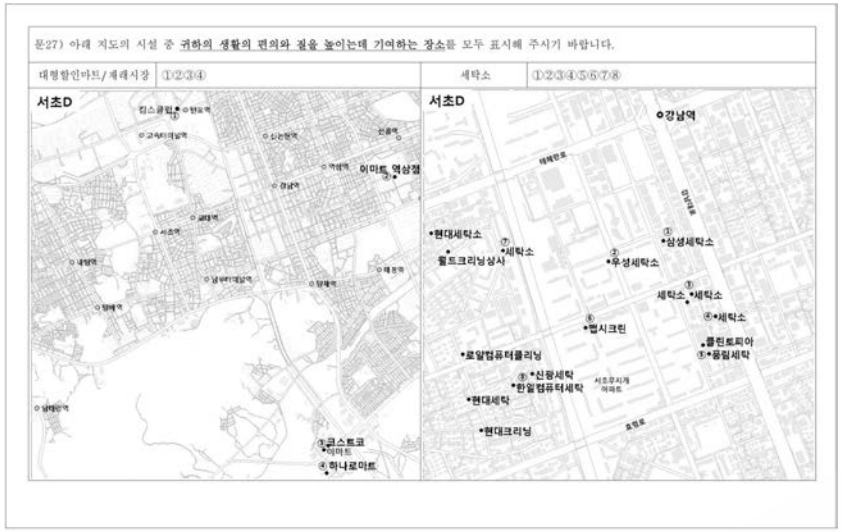
Page. 71

Page. 72

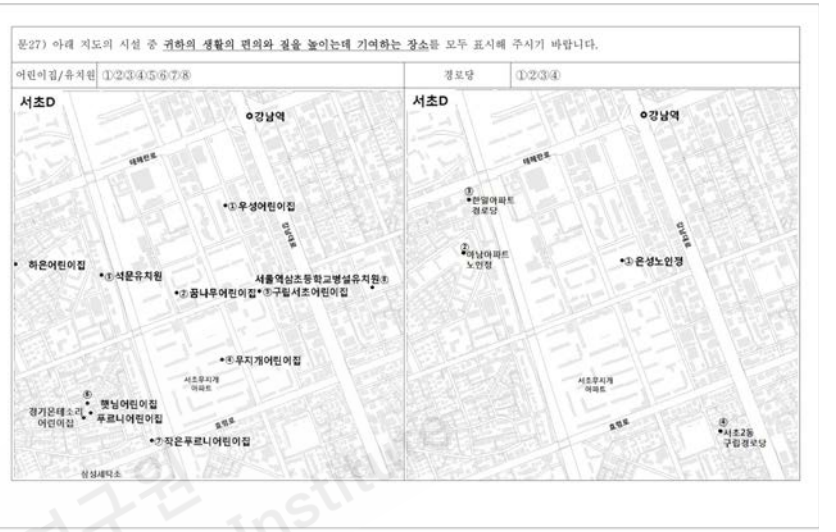


Page. 73

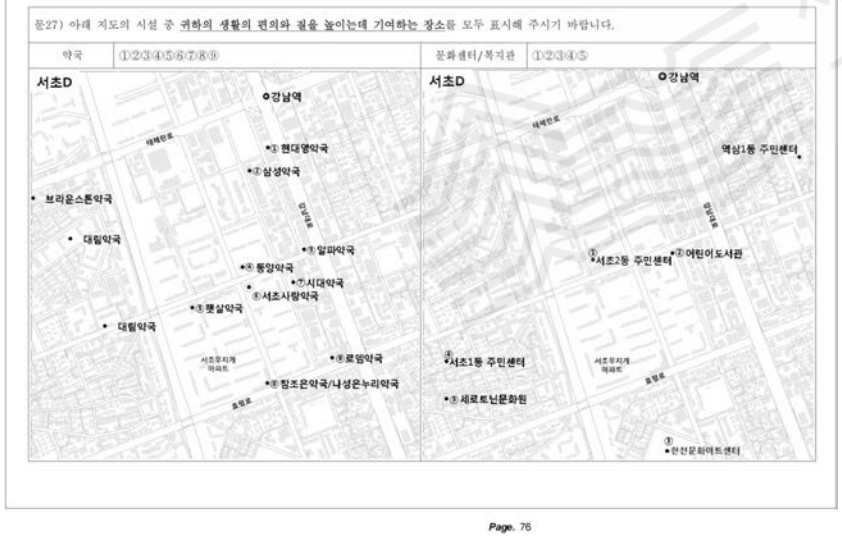
Page. 74



Page. 75



Page. 77

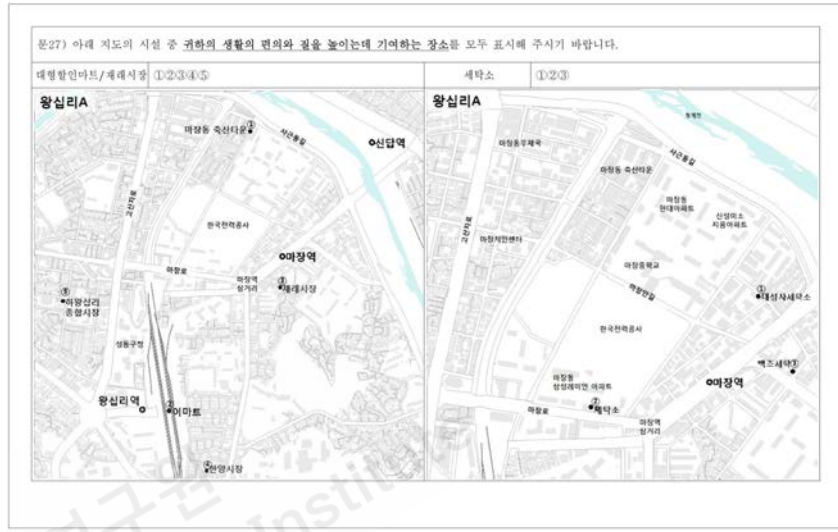


Page. 76

Page. 78

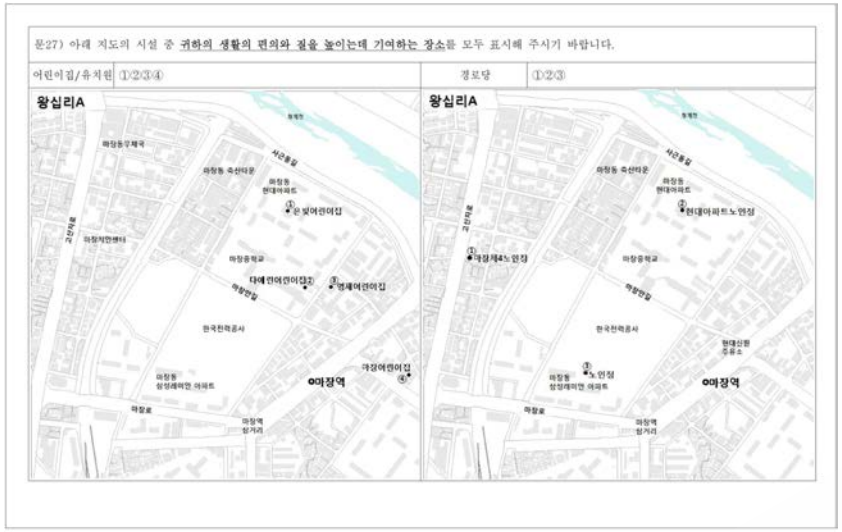
Page. 79

Page. 80

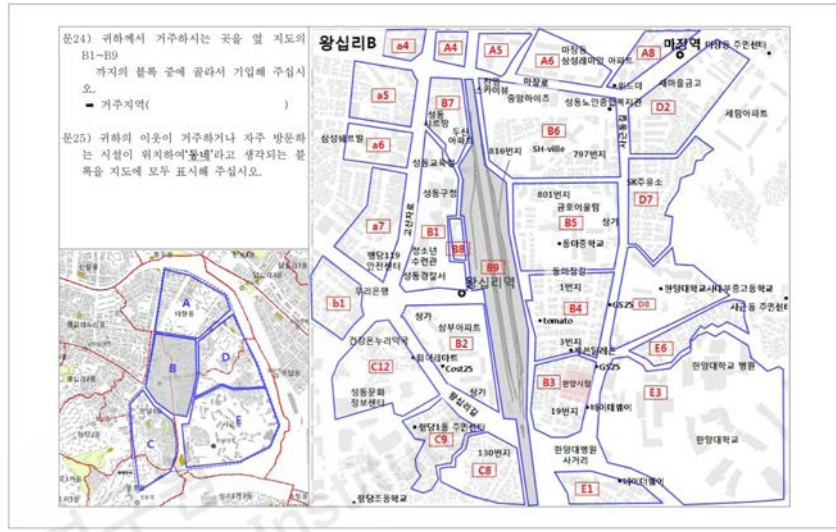


Page. 81

Page. 82

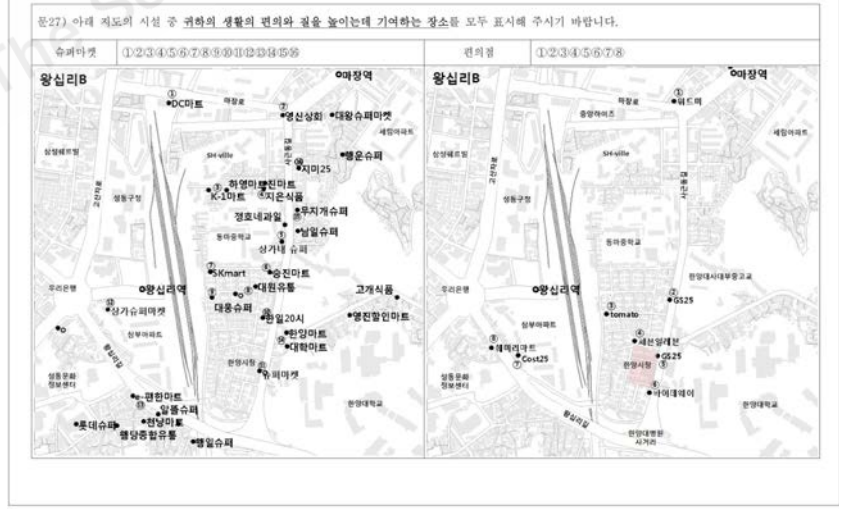


Page. 83

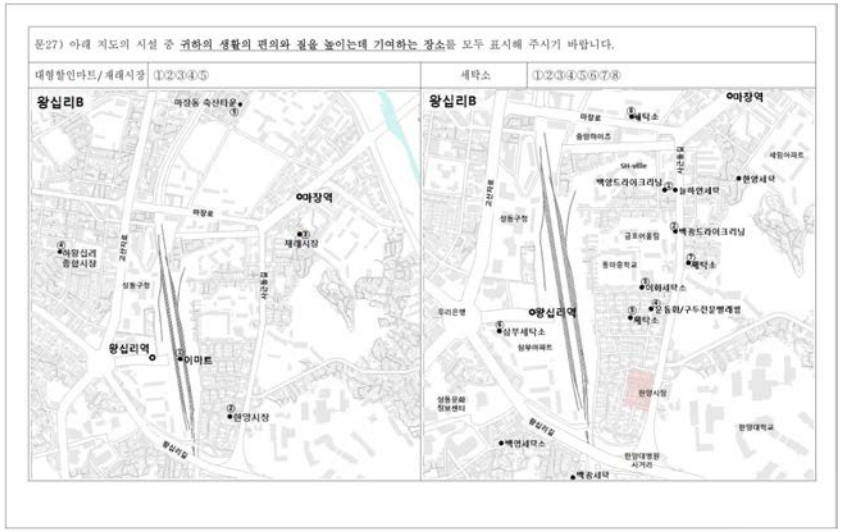


Page. 85

Page. 84



Page. 86

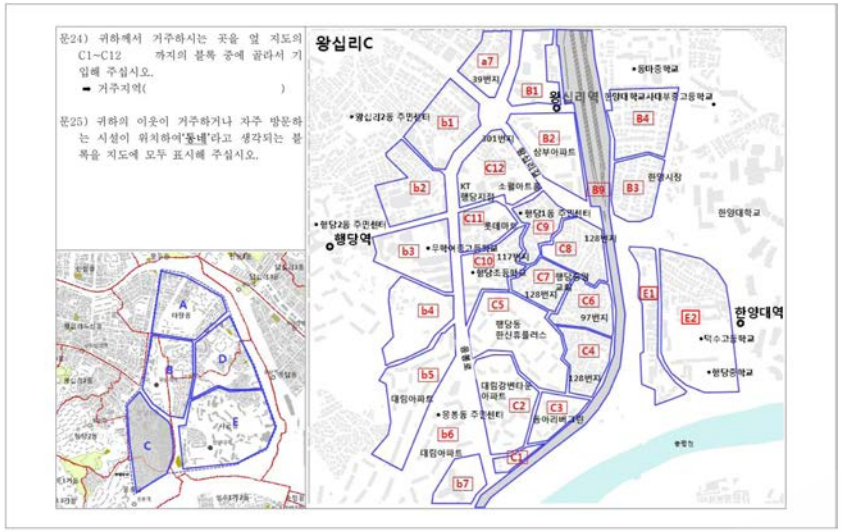


Page. 87

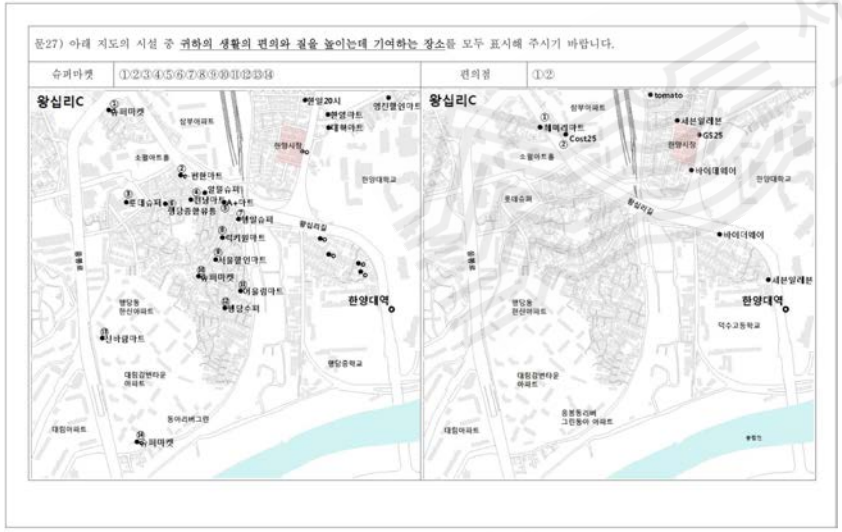
Page. 88

Page. 89

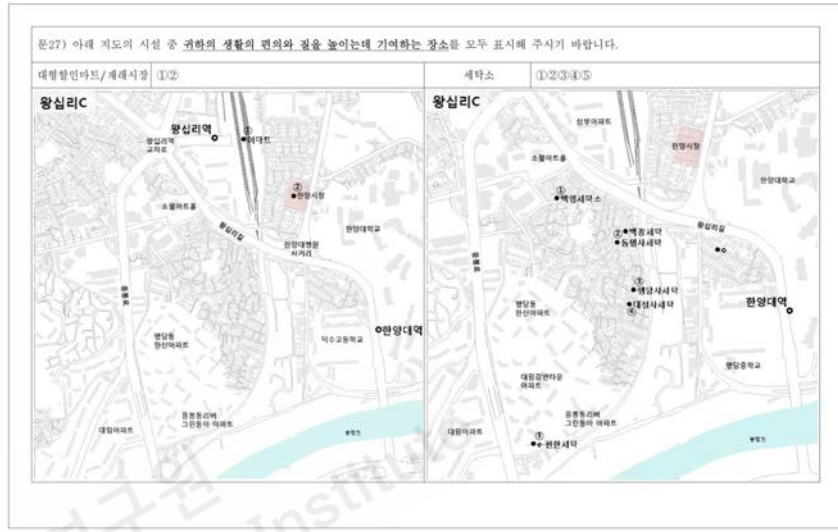
Page. 90



Page. 91

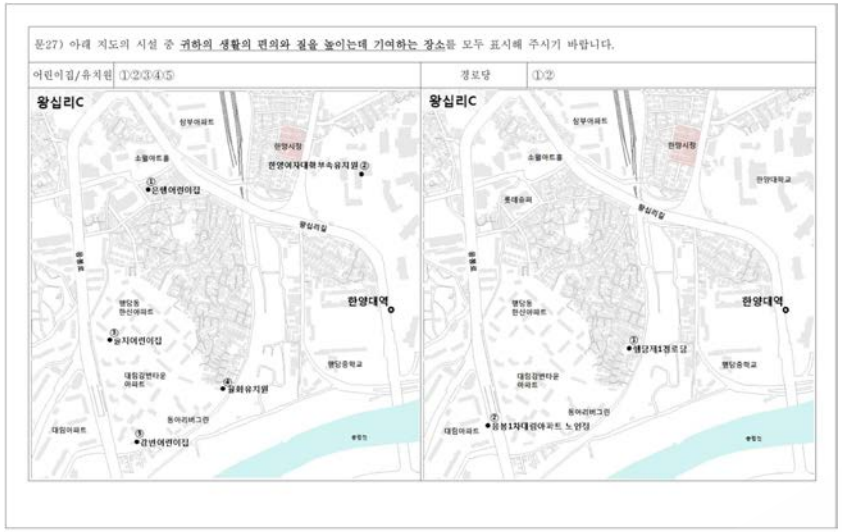


Page. 92



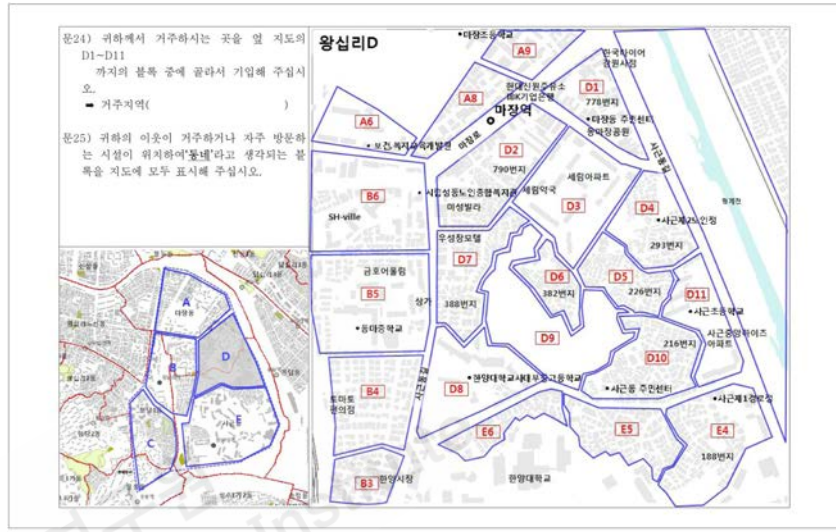
Page. 93

Page. 94

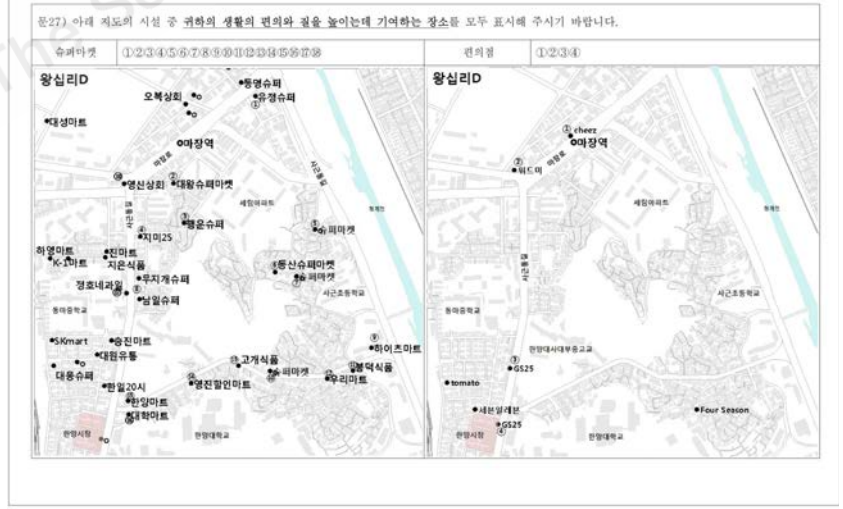


Page. 95

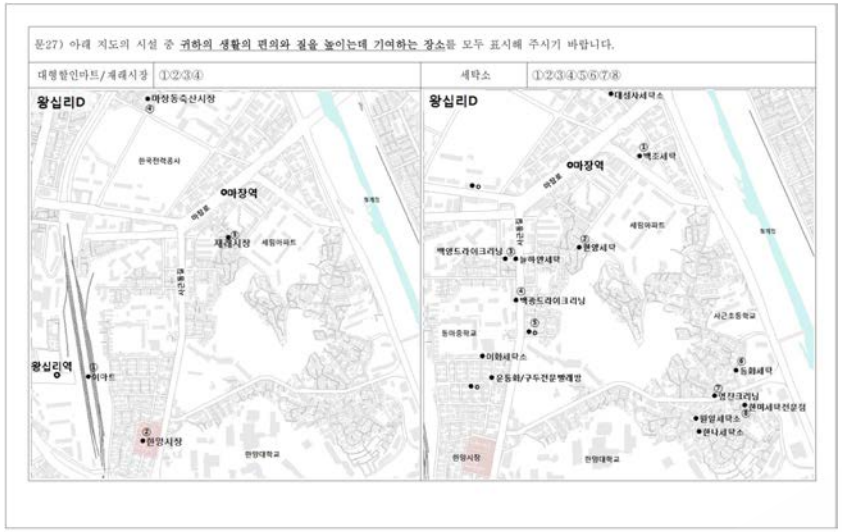
Page. 96



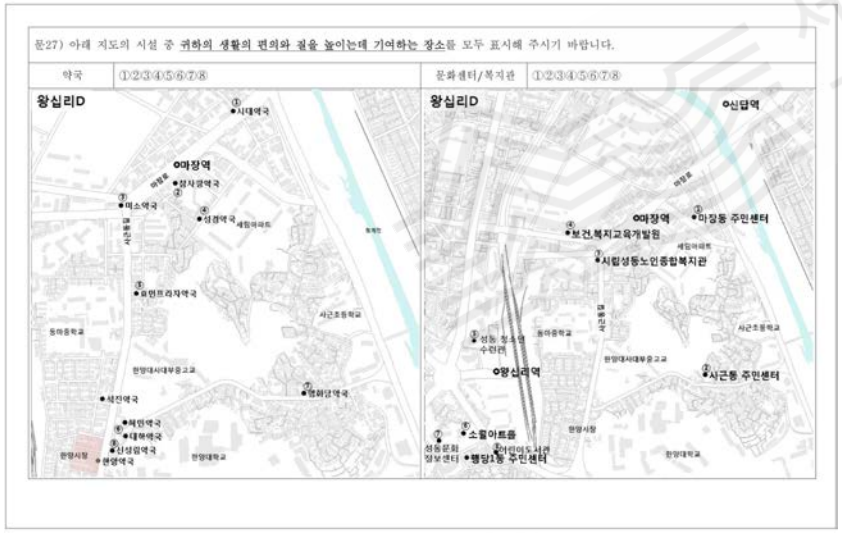
Page. 97



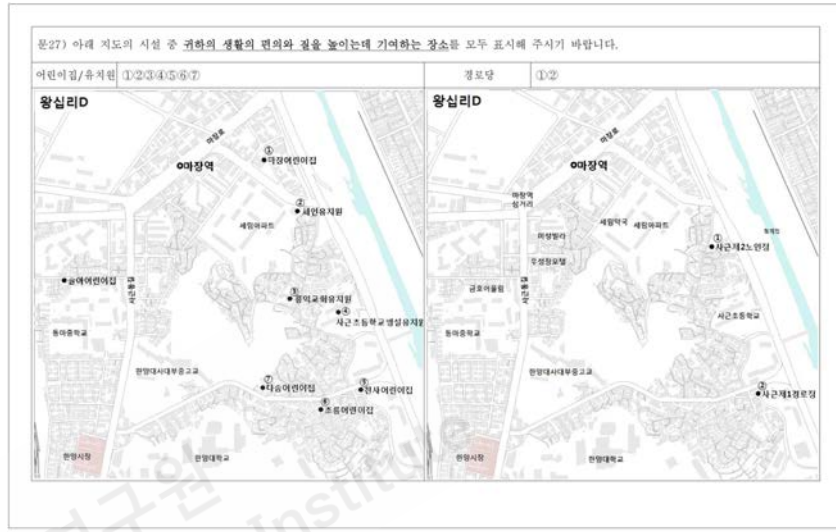
Page. 98



Page. 99



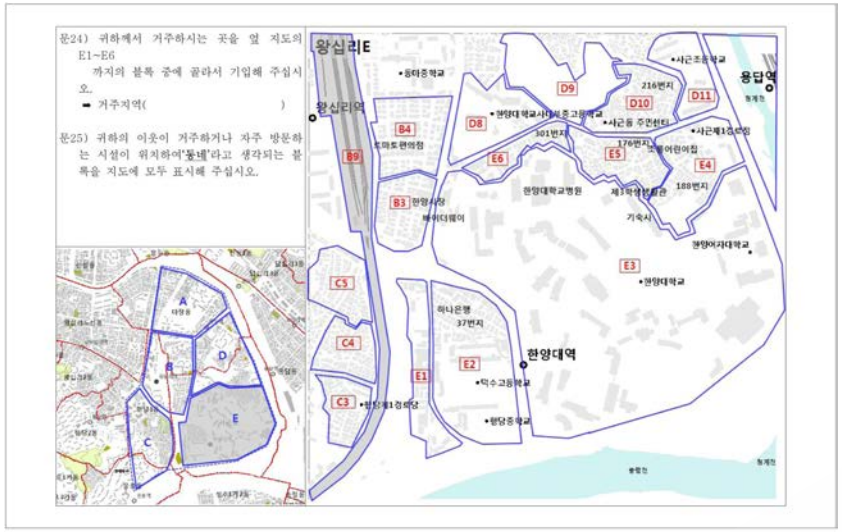
Page. 100



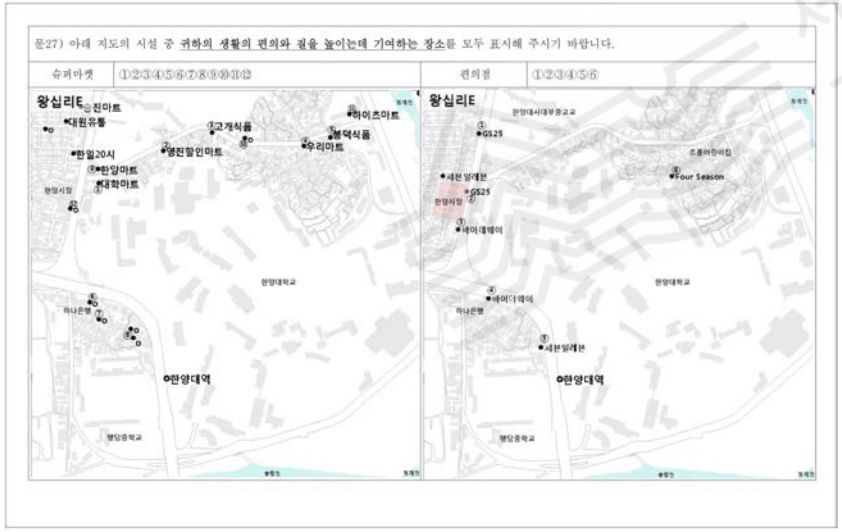
Page. 101

Page. 102

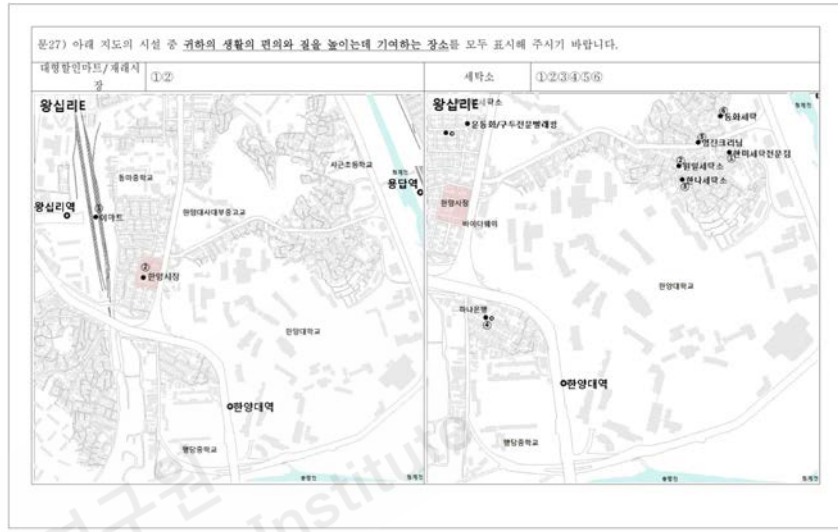
서울연구원 The Seoul Institute



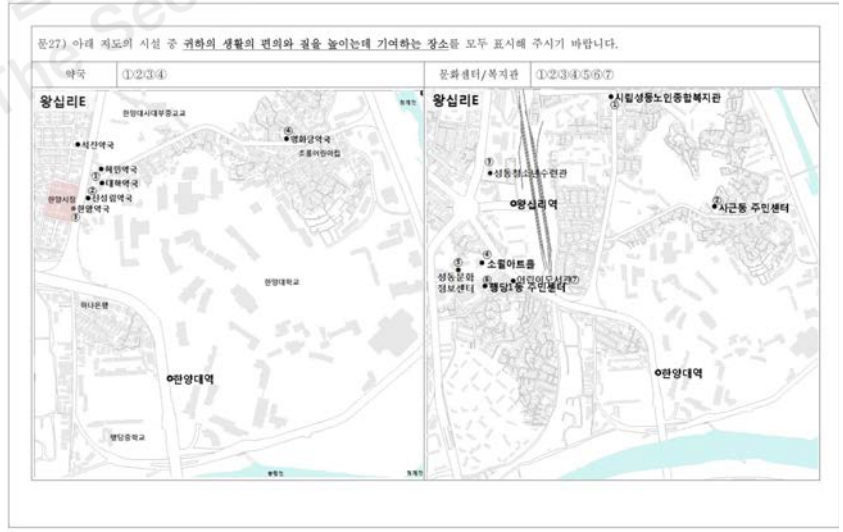
Page. 103



Page. 104



Page. 105

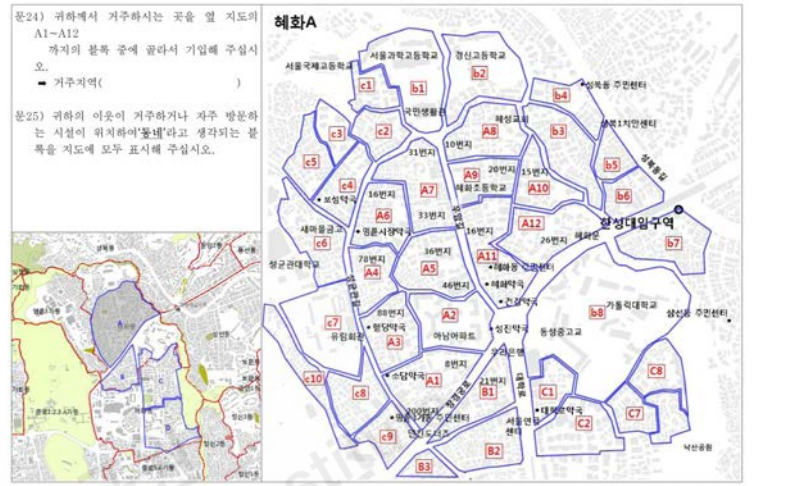


Page. 106

서울연구원 The Seoul Institute

Page. 107

Page. 108



Page. 109

Page. 110

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

대형할인마트/체래시장 ①②③ | 세탁소 ①②③④⑤⑥⑦

Page. 111

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

약국 ①②③④⑤⑥⑦⑧ | 문화센터/복지관 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫

Page. 112

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

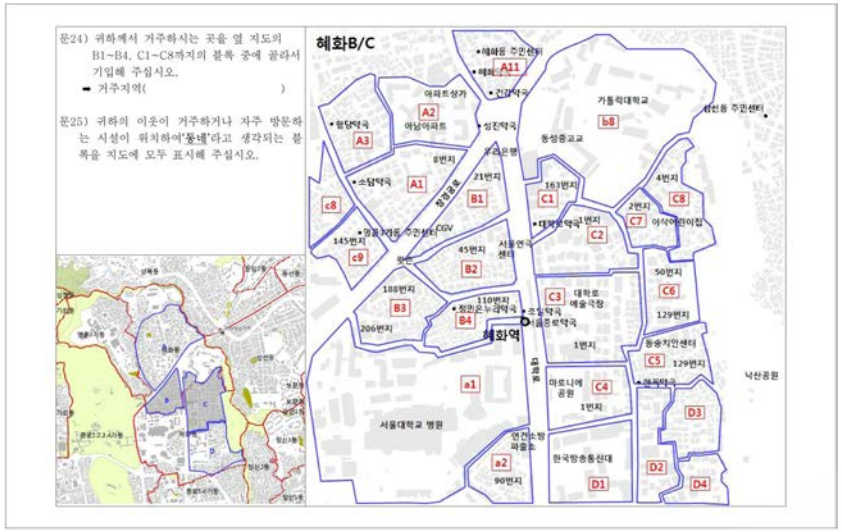
어린이집/유치원 ①②③④⑤ | 경로당 ①②③

Page. 113

문27) 아래 지도의 시설 중 귀하의 생활의 편의와 질을 높이는데 기여하는 장소를 모두 표시해 주시기 바랍니다.

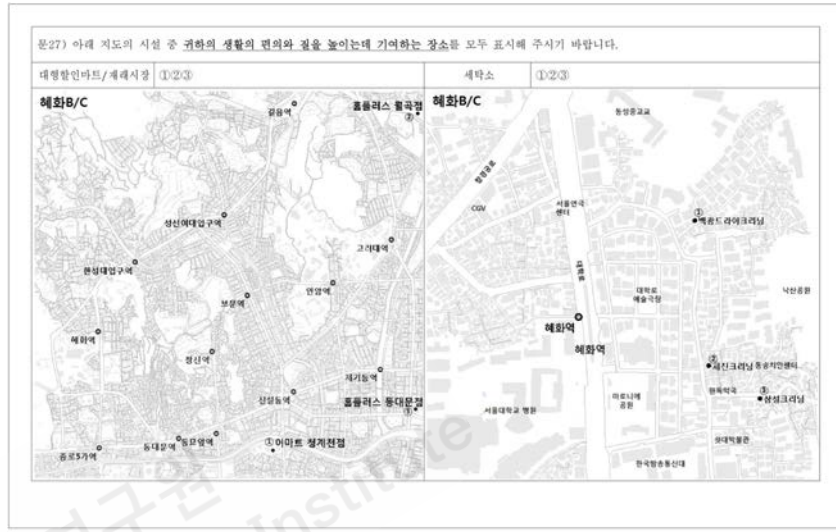
공원/놀이터/체육시설 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫ | 카페 ①②③④⑤⑥⑦⑧

Page. 114



Page. 115

Page. 116



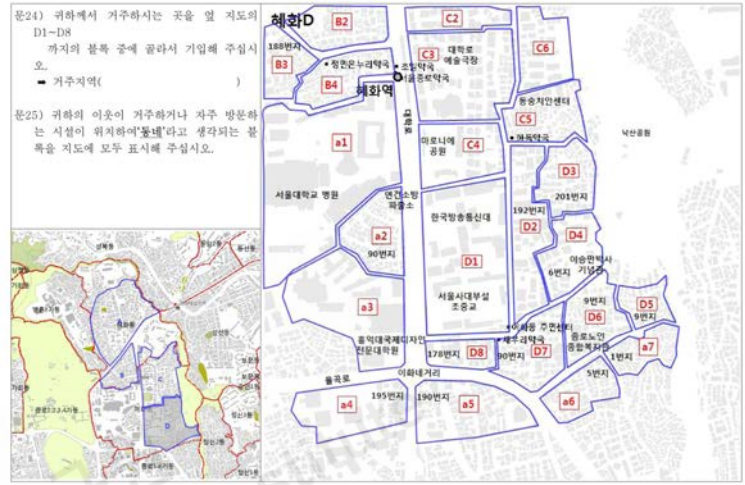
Page. 117

Page. 118

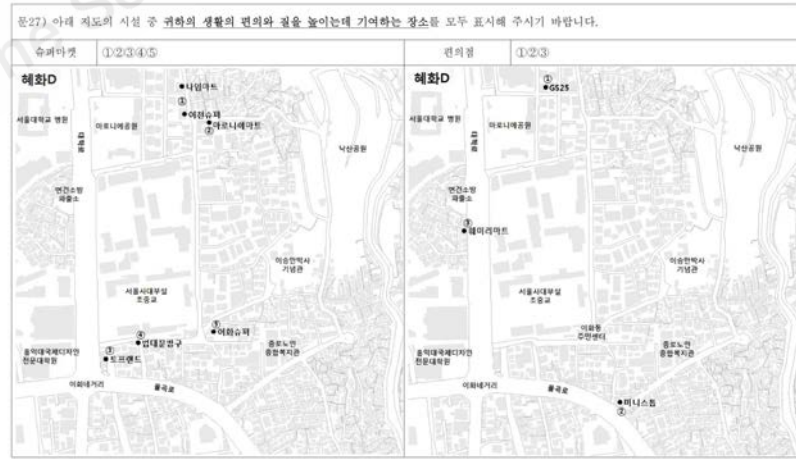
서울연구원 The Seoul Institute

Page. 119

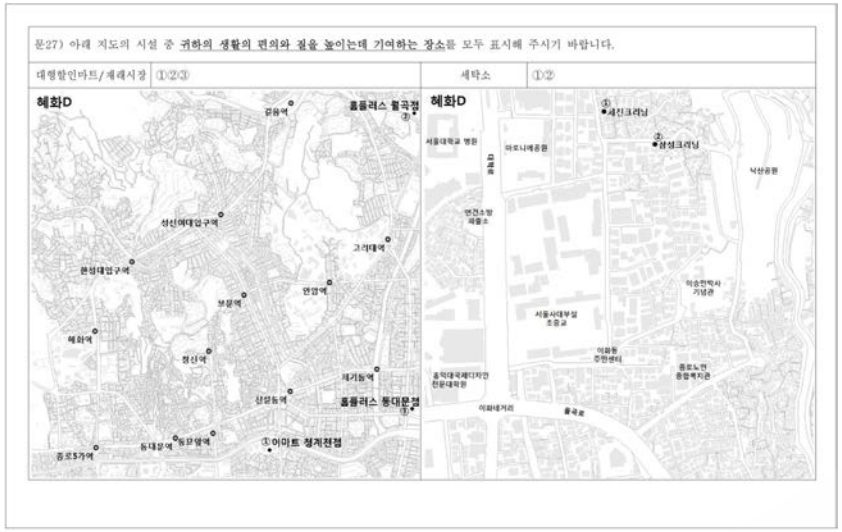
Page. 120



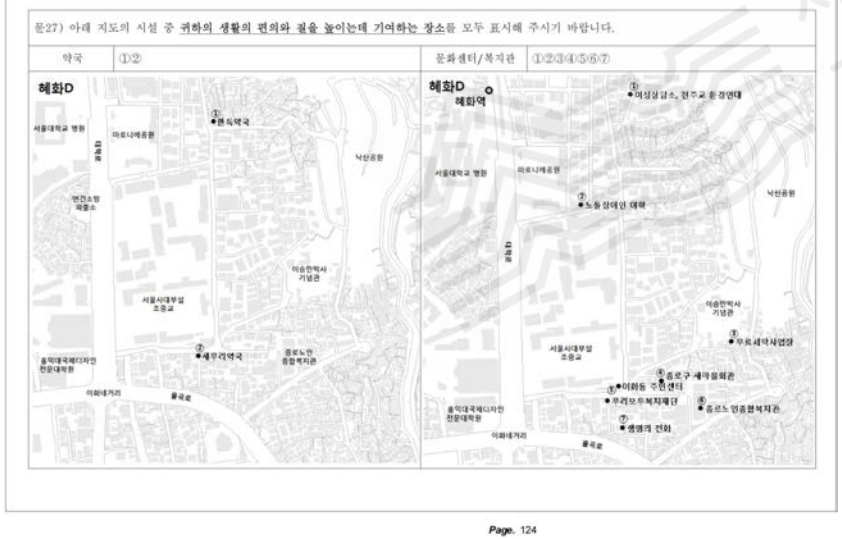
Page. 121



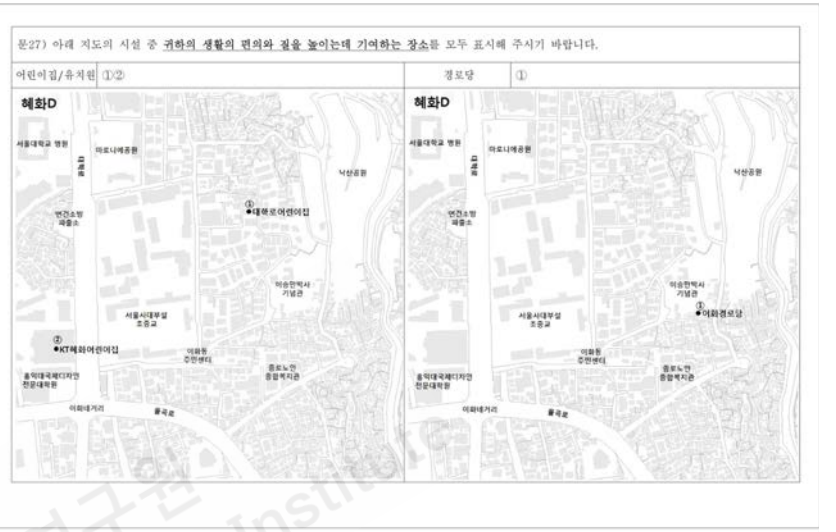
Page. 122



Page. 123



Page. 124



Page. 125

Page. 126

마지막으로 통계분류를 위해 몇 가지만 여쭙겠습니다.

DQ1) 귀하의 직업은 무엇입니까?
① 가정주부 ② 직장인 ③ 자영업자 ④ 무직/기타

DQ2) 귀하께서는 최종 학력이 어떻게 되십니까?
① 고졸 이하 ② 전문대학 재학/중퇴/졸
③ 4년제 대학 재학/중퇴/졸 ④ 대학원 이상

DQ3) 귀댁의 월 평균 총 수입은 얼마입니까? 월급, 보너스, 이자수입, 임대수익 등 모두를 포함한 금액입니다.
① 100만원 미만 ② 100 ~ 200만원 미만
③ 200 ~ 300만원 미만 ④ 300 ~ 400만원 미만
⑤ 400 ~ 500만원 미만 ⑥ 500만원 이상
⑦ 없음

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

면접원 기록사항					
응답자 성명			조사 일시	(_____)년 (___)월 (____)일	
응답자 응답 지점					
연락처	( )-( )-( )		휴대폰	( )-( )-( )	
응답자 E-mail			면접원 성명		
검증원		에디팅		코딩원	

영문 요약 (Abstract)

서울연구원 The Seoul Institute

Seoul Neighborhood Spatial Pattern Study

HaeJin Yeo · Miri Byun · Ce-Na Baik

This study aims to explore the physical and social characters of neighborhood perceived by residents and the possibility of neighborhood itself in the residential environment of Seoul. In case of Seoul, the residential environment composes of fragmented and compositional neighborhoods through the process of urban modification and housing redevelopment. Developing the argument on residential environment at the level of neighborhood, the significance of the study is three; first, to develop full-scale research in the early stage of neighborhood study, second, to experiment a research method and construct a database, third, to reestablish the paradigm and policy of housing redevelopment practice based on clearance.

The spatial pattern of residential area are examined using an in-depth case study of Gongdeok-Ahyeon dong area, Guro-Garibong dong area, Seocho dong area, Wangsimni-Hanyang University area, Hyehwa-Ihwa dong area. The analysis framework is designed to observe the empirical relationship of physical environments with social networks. It conducts by site visit; building use combinations, main streets, looks and images of residential areas, and by face-to-face interview; residents' opinion survey on residential areas, neighborhood cognitive spatial patterns and activity patterns using neighborhood facilities where they live in the present. It investigates the typological spatial pattern and constructs the cognitive neighborhood maps showing neighborhood boundaries and frequently used facilities.

Four types of neighborhood spatial pattern and facility-using activity pattern are highlighted. For neighborhood spatial pattern: 1) clustering pattern, 2) scattering pattern, 3) expanding pattern, 4) one-block pattern and facility-using activity pattern: 1) street pattern, 2) short distance pattern, 3) long distance pattern, 4) combination pattern. As a result, first, dominant types are clustering pattern of neighborhood spatial pattern and street pattern of facility-using activity pattern. Second, cognitive neighborhood is usually much smaller than Clarence Perry’s neighborhood unit. Third, physical size and character is subject to vary by resident’s

experiences and circumstances. Forth, family type and housing type is somewhat related with resident's neighborhood cognitive spatial patterns through the correlation analysis of social and physical indicators. Fifth, the overlay of neighborhood spatial area, an administrative district and a statistical unit does not show significant common territories.

And case study about good neighborhood in foreign cities, which is Bloomsbury Neighborhood, London, Quartier Latin, Paris, Ritenhouse Square, Philadelphia, Forest Hills Garden, New York Queens, Tent City, Boston, suggests 3 critical points to develop the idea of neighborhood for a sustainable and good residential area. First, structuring the pedestrian network in the core place of neighborhood, second, various form and size of residential units expressing variety of economic and social classes, third, a land owner, builder, leaseholder cooperate in the development and management process.

Policy implication is to gear up the research on the meaning and role of neighborhood as a basic unit combining physical dwelling environment and social network, and to develop neighborhood regeneration model oriented to revitalize and sustain existing neighborhood in Seoul.

서울연구원 The Seoul Institute

시정연 2010-BR-03

서울연구원 The Seoul Institute

서울 네이버후드 공간패턴 연구

발 행 인 서울시정개발연구원장

발 행 일 2010년 10월 31일

발 행 처 서울시정개발연구원

137-071 서울특별시 서초구 서초동 391

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1025

값 12,000원 ISBN 978-89-8052-780-9 93540

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.